



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ

FLAT RENTS AND FACTORS THAT UNFLUENCE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

ING. VĚRA ROHLÍKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. ROMANA HORŇÁKOVÁ, BA

BRNO 2014



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního  
inženýrství Akademický  
rok: 2013/2014

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Ing. Věra Rohlíková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Nájemné bytu v Pardubicích a faktory, které je ovlivňují**

v anglickém jazyce:

### **Apartment Rent in Pardubice and Factors Affecting it**

Stručná charakteristika problematiky úkolu: Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v Pardubicích, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v měřítku katastrální mapy vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (tj. čtyři ceny v jedné oblasti: pro byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší).

Cíle diplomové práce: Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách města Pardubice. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.

Seznam odborné literatury: BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9). BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Hornáková, BA.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/2014.

V Brně, dne 9.10.2013

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D. Ředitel vysokoškolského ústavu

### ***Abstrakt***

Diplomová práce celkově popisuje a mapuje trh s nájemním bydlením ve vybrané lokalitě města Pardubice a je tvořena textovou a grafickou částí. Nejprve uvádí obecný pohled na nájemní bydlení a poté porovnává výši obvyklého nájemného z bytů v jednotlivých částech města a posuzuje změny nájmu. Zjištěné údaje jsou rozděleny pro byty o velikosti 1+1 a, 2+1 a, 3+1. Pro každou skupinu je vytvořena cenová mapa nájemného.

### ***Abstract***

The diploma thesis describes and maps the overall rental market in selected locality Pardubice and is made up of text and graphs. First gives a general view of rental housing and then compares the amount of the rentals of apartments in various parts of the city and consider amendments to the lease. Collected data are divided into apartments for the 1 + 1 and 1 + 2 + 1 and, 3 + 1 . For each group creates a map of rents.

### ***Klíčová slova***

Nájemné, trh s byty, bytová politika, analýza trhu, cenová mapa.

### ***Keywords***

Rent, housing market, housing policy, market analysis, price map.



***Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)***

ROHLÍKOVÁ, V. Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 152 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Hornáková, BA.



***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 22. 5. 2014

.....

podpis diplomanta



### ***Poděkování***

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí své práce Ing. Romaně Horňákové, BA za čas, který mi věnovala , za její cenné rady a připomínky a rovněž za její trpělivost.



## OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	NÁJEMNÉ PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONA.....	12
2.1	Nájemné.....	12
2.1.1	Právní definice nájemného .....	12
2.1.2	Právní definice předmětu nájmu.....	14
2.2	Právní definice Bytu .....	15
2.3	Nájemní smlouva.....	15
2.3.1	Právní definice nájemní smlouvy .....	18
2.4	Společné prostory a zařízení domu.....	18
2.5	Drobné opravy a údržba domu .....	18
2.6	Služby spojené s užíváním bytu .....	21
2.7	Nepřítomnost nájemce v bytě.....	23
2.8	Společný nájem .....	24
2.9	Ukončení nájmu.....	25
2.10	Faktory ovlivňující výši nájemného .....	27
2.11	Faktory pro výběr bydlení .....	28
3	BYTOVÁ POLITIKA STÁTU .....	31
4	MĚSTO PARDUBICE .....	41
5	PRŮZKUM TRHU - VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO .....	50
5.1	Byty 1+1 .....	50
5.2	Byty 2+1 .....	65
5.3	Byt 3+1 .....	80
6	VYHODNOCENÍ.....	95
6.1	Byty 1+1 .....	97
6.2	Byty 2+1 .....	107
6.3	byty 3+1.....	117

6.3.1	Porovnání nájemného v závislosti na vybavenosti budovy výtahem .....	127
7	SHRNUTÍ .....	129
7.1	Vliv vybraných kritérií na výši nájemného .....	129
7.1.1	Vliv na výši nájemného z hlediska lokality .....	130
7.1.2	Vliv na výši nájemného z hlediska podlahové plochy .....	130
7.1.3	Vliv na výši nájemného z hlediska zařízení bytu .....	132
7.1.4	Vliv na výši nájemného z hlediska stavu bytu .....	132
7.1.5	Vliv na výši nájemného z hlediska konstrukce bytu .....	133
7.1.6	Vliv na výši nájemného z hlediska vybavenosti domu výtahem.....	133
8	ZÁVĚR .....	134
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	135
10	SEZNAM CITACÍ (DATABÁZE) .....	136
11	SEZNAM ZKRATEK .....	145
12	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	146
13	SEZNAM TABULEK .....	151
14	SEZNAM GRAFŮ .....	152

# 1 ÚVOD

Bydlení tvoří nedílnou součást lidského života a často si jej lidé spojují s pocitem domova. Bydlení je zde chápáno jako sociální právo. Stát musí umožnit jeho zákonnou realizaci. Zákonná úprava nájmu bytu je významně determinována v Občanském zákoně.

Bydlení musí uspokojovat základní lidské potřeby. Abraham Harold Maslow definoval hierarchii lidských potřeb jako pyramidu, jejíž základnu tvoří nejdůležitější potřeby a směrem k vrcholu jejich důležitost ubývá. K jejich uspokojení je nutné zajistit bezpečný a vhodný prostor, tedy bydlení, které je naší každodenní součástí života, ze které si vytváříme svůj domov, kde se můžeme setkávat s našimi nejbližšími.

Ne každý si může dovolit vlastní bydlení a to z různých důvodů. Jedná se zejména o nepříznivou finanční situaci v rodině a tím související ztráta schopnosti splácet hypotéční úvěr a nebo dokonce nemožnost tento úvěr vůbec získat kvůli nízkému či nestálému příjmu domácnosti. Pouze někteří z nás mají to štěstí, že dům zdědí a nebo jim mohou finančně vypomáhat rodiče. Volba nájemního bydlení je pak jediným vhodným východiskem. Budoucí nájemníci mají možnost vybrat si své bydlení z hlediska svých potřeb. Někdo bude vyžadovat centrum a ruch velkoměsta, jiní zase touží po klidném prostředí. Bude záviset na věku budoucích nájemníků, na tom jestli mají děti, jestli jsou schopni dojíždět za zaměstnáním a také jako část domácího rozpočtu mohou věnovat na bydlení.

Novým občanským zákoníkem je vneseno několik změn do bytového práva. Ovlivňuje postavení nájemců bytů, tak i pronajímatelů. Bydlení je vnímáno jako sociální právo a stát je povinen zajišťovat zákonnou schopnost jeho realizace.

Výše nájemného závisí na mnoha faktorech. Mezi důležité faktory patří lokalita, kde se daný objekt nachází. Vybranou lokalitou pro zpracování diplomové práce jsou Pardubice.

V první části mé diplomové práce se zabývám problematikou nájemního bydlení a bytovou politikou státu. Dále se pak pojednává o vybraném městě Pardubice, popisuje vybranou lokalitu, její historii, geografickou polohu, dopravní situaci.

Druhá část se nejprve zabývá bytovou situací ve městě Pardubice a následně vyhodnocením a porovnáním výše nájemného na 1 m<sup>2</sup>. V tabulkách jsou provedeny jednotlivé rozbor bytů.

Závěr shrnuje výsledky hodnocení ze třetí části mé diplomové práce.

## 2 NÁJEMNÉ PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONA

V novém občanském zákoně (dále jen NOZ) došlo k mnohým změnám v bytové politice. Došlo ke vzniku nových ustanovení. V této kapitole se budeme zabývat důležitými pojmy v oblasti bytového práva i podstatnými změnami a zmíníme se i o částech, které se v NOZ nezměnily, dále jsou zdůrazněny podstatné novinky v NOZ v oddílu 3 Nájem.

### 2.1 NÁJEMNÉ

Nájemné za byt je jedním nejrozšířenějších právních argumentů bydlení. Předmětem nájemného je byt. Nájemní vztah je přímo mezi vlastníkem bytu zapsaným v katastru nemovitostí a nájemníkem. Pronajímatel je vlastník bytu a ten přenechává byt do užívání jiné osoby - nájemci za úplatu. Nájemník může byt užívat na dobu určitou nebo neurčitou. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou. Nájem bytu může vzniknout pouze tehdy, pokud je právně volný, na daný byt neexistuje jiná platná nájemní smlouva.

#### 2.1.1 Právní definice nájemného

K dlouhodobým problémům bytového práva v ČR patří placení nájemného. Zákon č. 132/2011 Sb. řešil tuto problematiku podle předešlé právní legislativy. Tento zákon platí i podle NOZ, ale některá ustanovení jsou pozměněny či zpřesněny.

*„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“<sup>1)</sup>*

Povinností nájemce je platit pronajímateli nájem, jak říká NOZ. Ujednání o výši nájemného se uvádí v nájemní smlouvě. Obecně platí, že výše nájemného závisí na domluvě mezi pronajímatelem a nájemcem.

*„Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“<sup>2)</sup>*

*„Nájemné se platí měsíčně pozadu.“<sup>3)</sup>*

---

<sup>1)</sup> Zdroj [1]: § 2217, odst. (1)

<sup>2)</sup> Zdroj [1]: § 2217, odst. (2)

<sup>3)</sup> Zdroj [1]: § 2218,

Smluvní strany si mohou dohodnout časové období, za které se nájem bude platit. NOZ však uvádí jeden měsíc jako příklad.

*(1) „Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.“<sup>4)</sup>*

NOZ nikde neuvádí, že období pro placení nájmu nemůže být delší jak jeden měsíc. Pro všechna období platí stejná výše nájmu. V NOZ není dovoleno zvyšovat nájem v jakémkoliv období. To znamená, že pronajímatel nemůže zvýšit nájemné nájemci z toho důvodu, že byla krutá zima, protože musel vynaložit větší úsilí na zajištění potřeb pro nájemce. Tato skutečnost platí pouze za placení čistého nájmu a může se toto odrazit při placení služeb.

Nájemné se musí platit v penězích, proto NOZ uvádí termín „pevnou částkou“. Nájemce nemůže platit nájem v podobě prací vykonané pro pronajímatele.

*(2) Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“<sup>5)</sup>*

Zákon upravuje pouze situaci, kdy nedojde k dohodě o výši nájemného mezi pronajímatelem a nájemcem. Tato situace se v praxi objeví asi jen zřídka. Nedokážu si představit, že by si někdo zapomněl sjednat výši nájmu. Ovšem, kdyby se tak stalo, pak platí, že výše nájemného je obvyklá výše, která se v dané lokalitě nachází.

NOZ umožňuje zvyšování nájemného během platnosti nájemní smlouvy

*„ Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.“<sup>6)</sup>*

Nájemné lze zvyšovat v ročních cyklech. To neznamena, že za každou cenu musí pronajímatel zvyšovat každoročně nájemné. Pro obě smluvní strany je výhodné si stanovit podmínky pravidelného zvyšování nájemného. Do budoucnosti poskytuje toto ujednání větší právní jistotu obou smluvních stran. Předejde se tak situaci, že by pronajímatel měl pocit, že nabízí nájemné bytu pod cenou ve srovnání s okolím. Na straně druhé si mohou domluvit smluvní strany, že se nájem zvyšovat nebude. NOZ uvádí:

---

<sup>4)</sup> Zdroj [1]: § 2246, odst. (1)

<sup>5)</sup> Zdroj [1]: § 2246, odst. (2)

<sup>6)</sup> Zdroj [1]: § 2248

*„Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.“<sup>7)</sup>*

Dohoda by měla obsahovat po jakou dobu se nebude nájemné zvyšovat, aby nedošlo k pozdějším sporům, jestli se okolnosti, za kterých bylo nezvyšování nájmu sjednáno, změnili nebo ne.

Pronajímatel je oprávněn navrhnout nájemci zvýšení nájemného na úroveň, která je v místě a čase obvyklá, pokud uplyne delší doba více jak dvanáct měsíců. Návrh musí obsahovat zákonem požadované náležitosti. Pronajímatel nemůže požadovat od nájemce zvýšení nájemného, které by přesahovalo 20% za poslední tři roky. Zvýšení nájmu musí respektovat výše uvedené podmínky.

Způsob zjištění místně obvyklého nájemného stanoví zvláštní právní předpis. Jedná se o Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., O stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Nařízení pojednává o stanovení postupu při zjišťování nájemného, charakteristiky nájemních vztahů, charakteristiky obytné hodnoty bytu.

### **2.1.2 Právní definice předmětu nájmu**

*„Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.“<sup>8)</sup>*

*„Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.“<sup>9)</sup>*

Z výše uvedeného vyplývá, že je zákonné si pronajmout věc nemovitou, dále jen nemovitost a je možné tak učinit i s časovým předstihem než-li nemovitost vznikne.

---

<sup>7)</sup> Zdroj [1]: § 2249

<sup>8)</sup> Zdroj [1]: § 2202, odst. (1)

<sup>9)</sup> Zdroj [1]: § 2202, odst. (1)

## 2.2 PRÁVNÍ DEFINICE BYTU

*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“<sup>10)</sup>*

Podle předešlé právní legislativy se mohlo bydlet jen v takových prostorech, kde bylo vydáno kolaudační rozhodnutí pro prostory vhodné pro bydlení. Tato definice platila do konce roku 2013 dle zákona č. 72/1994 Sb. O vlastnictví bytů. Od 1.1. 2014 v Novém občanském zákoně č. 89/2012 se definuje takto:

*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronaját jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronaját obytný prostor.“<sup>11)</sup>*

NOZ jednoznačně stanovil, že prostorem k bydlení nemusí být prostor primárně určený k bydlení, nemusí být schválen kolaudačním rozhodnutím, kde stanovisko je souhlasné s prostorem vhodné pro bydlení. NOZ dovoluje použít k bydlení jakýkoliv prostor, který by mohl splňovat vhodné podmínky pro bydlení. Jedná se o prostory, které dříve nebyli využívány jako prostory pro bydlení, např. kanceláře, ateliéry.

## 2.3 NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nájemní smlouva je uzavřena mezi dvěma subjekty, mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemní smlouvu charakterizuje úplata, za kterou je byt poskytnut nájemci. Nájemce je povinen hradit nájemné v plné výši pronajímateli.

NOZ uvádí, že: *„Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.“<sup>12)</sup>*

Tímto NOZ uvádí, že obsah nájemní smlouvy není nijak definován a co bude jejím obsahem záleží jen na vůli účastníků smlouvy a její obsah není jakkoliv omezován a vyhrazen dalšími podmínkami. Prokazatelně se musí vymezit práva a povinnosti účastníků smlouvy s ohledem na právní jistoty nájemního vztahu. Smlouva je jen omezena zakázanými ujednáními podle §2239 NOZ.

---

<sup>10)</sup> Zdroj [2]: § 2, písm. b)

<sup>11)</sup> Zdroj [1]: § 2236

Zakázaným ujednáním je poskytována větší právní ochrana nájemci. Nájem bytu je chráněn zákonodárci, i když to výslovně NOZ neuvádí. Pokud zákon stanoví nájemci určitá práva, nelze tyto práva a ujednání platně vyloučit nájemní smlouvou.

Např.: Nájemce chce chovat v bytě zvíře, dle NOZ:

*„Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“<sup>13)</sup>*

V předchozí právní úpravě toto ustanovení chybělo. Záleželo jen na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Podle platné právní úpravy ho nemohou účastníci nájemního vztahu ve smlouvě vyloučit. Pokud by se ve smlouvě objevil zákaz na chov zvířete, nemůže pronajímatel soudně domáhat, aby byl tento zákaz dodržován. Řada občanů v České republice chová domácí zvířata a jelikož, jsem milovníkem zvířat, soudím, že by pronajímatel neměl po nájemci požadovat, aby se zřekl toho, co má rád. Navíc by bylo nespravedlivé, když by někteří obyvatelé bytového domu mohli chovat zvířata. Ovšem je něco jiného, kdyby nájemník chtěl chovat ve svém bytě dobytek. Tato skutečnost by se i dotýkala ostatních nájemníků v domě a způsobovali jim jisté nepříjemnosti, např. zápachem. Domácí zvířata nikoho dalšího neomezují, pokud jejich majitel jim poskytuje dostatečnou péči.

Není-li nájemní smlouva uzavřena písemně nemůže pronajímatel tuto skutečnost nájemci vytknout. Je v zájmu pronajímatele, aby nájemní smlouva byla uzavřena písemně.

Podle předchozí právní úpravy musela být nájemní smlouva uzavřena písemně. Tato skutečnost vedla k problému, že nájemci, kteří bydleli v daném bytě po dobu mnoha let a neměli dochovanou písemnou smlouvu a nájemci, které nechal pronajímatel bydlet v bytě bez nájemní smlouvy měli svá práva na bydlení velmi nejistá. Proto v NOZ pouhý nedostatek písemného uzavření nájemní smlouvy nečiní nájemní právo za neplatné.

V předchozí právní úpravě se vyžadovalo, aby byt byl přesně určen kolaudačním rozhodnutím. Dále povinně musela obsahovat:

- Označení bytu, které muselo být na tolik přesné, aby se nedalo zaměnit s jiným bytem, určitost musela vyplívat přímo z nájemní smlouvy.

---

<sup>12)</sup> Zdroj [1]: § 2237



- Příslušenství bytu - muselo být na tolik přesné, aby se nedalo zaměnit s jiným bytem, určitost musí vyplívat přímo z nájemní smlouvy.
- Rozsah užívání příslušenství bytu - zda je byt přenechám výlučně jednomu nájemci nebo do společného užívání.
- Způsob výpočtu nájemného - údaj byl stanoven přesnou částkou a nebo se odkazovalo na tehdy platný právní předpis (vyhl. č. 176/1993 Sb., vyhl. č. 30/1995 Sb.) , podle kterého se platby odvozovaly.
- Úhrada za plnění spojená s užíváním bytu.

Pokud smlouva vykazovala určité nedostatky nebo místnosti nebyly zkolaudovány jako byt, dala se označit za absolutně neplatnou. Což vedlo k tomu, že nájemci bytů ztratili své právo byt užívat, aniž by cokoliv zavinili. NOZ opustil od striktního vymezení možnosti bydlení a aby předešel těmto problémům tak uvádí, že se dá bydlet tam, kde si to účastníci smlouvy dohodli. Kolaudační rozhodnutí je pouze vodítkem, nikoliv platné rozhodnutí pro existenci či neexistenci práv vyplynuté z nájmu bytu. Prostory dávané do nájmu by měli být primárně určeny k bydlení. Pokud si účastníci smlouvy domluví nájem za prostor, který není určen primárně k bydlení a je zřejmý úmysl v těchto prostorách bydlet, tak o platnosti smlouvy rozhoduje vůle účastníků. Z výše uvedeného vyplívá, že nájem „bytu“ může být sjednán i pro prostory, které nejsou primárně určeny k bydlení. Tedy není možné, aby pronajímatel dal nájemci výpověď z nájmu bytu z důvodu, že obývá prostory, které nejsou určeny k bydlení.

Další možnou situací, která může nastat je, že na daný byt již existuje nájemní smlouva. Pokud by se tak stalo, tak druhá nájemní smlouva se stává absolutně neplatnou.

NOZ neuvádí žádná ustanovení, které by určovaly délku trvání nájemného. Pokud není uvedeno ujednání o době, na kterou se smlouva uzavírá pak platí, že je smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

---

<sup>13)</sup> Zdroj [1]: § 2258

### 2.3.1 Právní definice nájemní smlouvy

Definice dle nového občanského zákona:

*„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“<sup>14)</sup>*

Pokud pronajímatel a nájemce uzavřou mezi sebou nájemní smlouvu, pak by nájemce měl platit pronajímateli nájem.

## 2.4 SPOLEČNÉ PROSTORY A ZAŘÍZENÍ DOMU

Po uzavření nájemní smlouvy může nájemce užívat nejen byt a jeho příslušenství, ale i společné prostory a zařízení domu.

Společnými prostory se rozumí zejména vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, půdní a sklepní prostory a kotelny.

Společným zařízením domu se rozumí výtah, vybavení prádelny, antény a osvětlení společných prostor.

Stavební úřad rozhoduje, zda jsou tyto prostory způsobilé k společnému užívání. Z nájemní smlouvy může vyplívat, které společné prostory může nájemním využívat.

## 2.5 DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBA DOMU

V § 2259 - § 2268 NOZ nalezneme ustanovení, která řeší možné nastalé situace při úpravách a jiných změnách v bytě. V předešlé právní úpravě byla zákonná úprava této problematiky velmi jednoduchá. V NOZ je podrobně upraveno provádění stavebních prací v bytech nájemců při zachování jejich nájemního práva. Nájemce má právo nerušeně vykonávat své právo na bydlení a při tom může pronajímatel provádět v bytě opravy. Možná, že se jedná o velmi složitou situaci. V praxi se budou vyskytovat jistá příkoří, jak ji vyřešit. Zdá se neřešitelná, ale nikoliv neproveditelná.

NOZ ustanovuje nájemce takto:

*„Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro*

---

<sup>14)</sup> Zdroj [1]: § 2201

*nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.* <sup>15</sup>

Tímto se rozšířily práva pro pronajímatele pokud dodrží výše uvedené podmínky, které jsou výše uvedeny. Úpravy může pronajímatel provádět bez souhlasu nájemce, když se nájemci nesníží hodnota bydlení nebo mu není způsobeno větší nepohodlí. Každá stavební úprava vykazuje jistá nepohodlí pro nájemníka, proto se uvádí v NOZ větší nepohodlí.

NOZ upravuje způsob odstraňování vad nebo poškození, které v bytě nebo domě mohou vzniknout. Ustanovení zabývající se touto problematikou jsou paragrafy 2264 - 2268. Nová právní úprava se neliší zásadně od předešlé právní úpravy, i když některé odlišnosti tu jsou. Nájemce a pronajímatel si mohou dohodnout, že veškeré opravy bude provádět pronajímatel. NOZ ukládá nájemci:

*„Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.* <sup>16)</sup>

Dále nájemce musí předcházet dalším škodám:

*„ Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.* <sup>17)</sup>

Je velmi těžké se rozhodnout, zda li se jedná o závadu, kterou má nájemce sám opravit nebo tuto závadu hned oznámí pronajímateli. Pokud nájemce provede opravu poškození sám má právo na náhradu vynaložených nákladů na danou opravu. Dle NOZ je možné:

*„(1) Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.*

---

<sup>15)</sup> Zdroj [1]: § 2259

<sup>16)</sup> Zdroj [1]: § 2264 odst. (1)

<sup>17)</sup> Zdroj [1]: § 2264, odst. (2)

*(2) Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.*<sup>18)</sup>

NOZ se zabývá dalšími možnými situacemi, které mohou v této problematice vzniknout. O této problematice se můžeme více dozvědět ve výše uvedených paragrafech.

Pronajímatel má obecnou povinnost pečovat o pronajímanou věc. Udržovat byt v řádném stavu, je povinen odstraňovat veškeré závady, které brání v užívání bytu. Závady a poškození, které jsou způsobeny nájemcem si rovněž zajišťuje sám.

Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, pokud nestanoví nájemní smlouva jinak. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení. Tím se rozumí výměna nášlapné vrstvy podlah, výměna prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměna zámků, kování, klik, výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, výměna uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy indikátoru vytápění...

Výše uvedené věcné vymezení uvádí Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které uvádí výši nákladů. S účinností od 1. 1. 2010 byl do tohoto nařízení uveden finanční limit nákladů za drobné opravy a to takový, že součet nákladů za drobné opravy nesmí přesáhnout finanční částku 70Kč/ m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok.

Pronajímatel a nájemník dodržují svá práva a povinnosti, jak uvádí Občanský zákon.

Nový občanský zákoník upravuje právní podstatu nájemného v Hlavě II, Závazky z právních jednání, Díl 2, Oddíl 3 v § 2201 - § 2331.

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Pokud se tak nestane, náleží pronajímateli sankce v podobě slevy z nájemného.

V České republice neexistuje závazný právní předpis, který by určoval postup výpočtu či sjednání nájemného a rozděloval by je podle jejich kvality z hlediska vybavení bytu, stavu domu, lokality a občanské vybavenosti v obci. V ostatních zemích Evropské unie je takový předpis přijat, u nás stále ne. Jediný předpis, který kdy platil na území České republiky a popisoval stav bytu je vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., ve které byly upraveny „kategorie bytu“, ale byla zrušena ke dni 31. 12. 2001 a jiný právní předpis ji nenahradil. Za

---

<sup>18)</sup> Zdroj [1]: § 2265, odst. (1), (2)

základním příslušenstvím dle uvedené vyhlášky bylo uvažováno: koupelna nebo koupelnový či sprchový kout a splachovací záchod a to, i když toto příslušenství bylo umístěno mimo byt, pokud je užíval jen nájemce.

## 2.6 SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Aby nájemce uspokojil své každodenní běžné potřeby nutné pro běžnou životní úroveň, pronajímatel zajišťovány některé služby. Nájemce má právo využívat služby, které jsou spojeny s užíváním bytu. Nájemné se skládá z platby za nájem bytu, jakožto poplatku za užívání cizí věci a zvláštního rozúčtování služeb, což vyžaduje bytové právo ČR. Platby za služby jsou zpětně rozúčtovány nájemcům. NOZ upravuje poskytování služeb takto:

*„Strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2.“<sup>19)</sup>*

NOZ dává přednost dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem pokud jde o poskytování služeb. Mohou si např. domluvit, že veškeré služby si bude nájemce zajišťovat sám.

*„Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.“<sup>20)</sup>*

Jestliže žádná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem neexistuje, tak platí výše citovaný odstavec a pronajímatel je povinen zajistit tyto služby. Právní úprava ČR říká, že placení či neplacení nájemného není závislé na povinnosti zajišťovat výše uvedené služby pronajímatelem. Tedy pokud nájemce neplatí nájemné, tak pronajímatel stále musí zajišťovat tyto služby.

Jestliže se nájemce a pronajímatel nedomluví na způsobu placení služeb, pronajímatel musí způsob placení stanovit a nájemce platí přiměřené zálohy. NOZ upravuje rozúčtování služeb obecně:

*„Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis.“*

---

<sup>19)</sup> Zdroj [1]: § 2247, odst. (1)

<sup>20)</sup> Zdroj [1]: § 2247, odst. (2)

*„Strany si ujednávají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.“<sup>21)</sup>*

Předpokladem NOZ je, že problematikou rozúčtování služeb se zabývá předpis č. 67/2013 Sb. Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, též jako NOZ.

Jedná se o služby:

- Vytápění - rozúčtování probíhá dvousložkově, rozděleno na základní a spotřební složku, základní složku jsou povinni platit nájemci, kteří se ze systému odpojili na základě povolení vlastníka
- Teplá voda - centralizované poskytování teplé vody nebo otopné vody k ohřevu vody
- Pitná voda - vodné a stočné, dodávka se posuzuje na základě spotřeby zjištěné vodoměry nebo na základě stanovení spotřeby podle normativů potřeby vody
- Užívání výtahu - náklady na spotřebu elektrické energie, výtahového technika a běžnou údržbu výtahu
- Osvětlení společných prostor - náklady na spotřebu elektrické energie a drobnou údržbu
- Odvoz zbytných věcí ze sklepů a domácností, splašků a čištění žump - cena za poskytnutí této služby
- Užívání domovní prádely, mandlovny a sušárny - náklady na spotřebu elektrické energie, vody a náklady na opravení daného zařízení
- Vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou - náklady spojené se spotřebou elektrické energie, opravy a výměny jednotlivých částí
- Provoz komínové techniky - náklady na její provoz a rozpočítávají se mezi jednotlivé uživatele bytů podle počtu vyústění do komína v bytě

---

<sup>21)</sup> Zdroj [1]: § 2247. odst. (3), (4)

- Zabezpečení odvozu komunálního odpadu - dle zákona O odpadech č. 185/2001 Sb.

Zákon č. 67/2013 Sb. stanovuje povinnost nájemci platit pravidelné měsíční zálohy na tyto služby ve výši jedné dvanáctiny předpokládané roční ceny služby, nedohodnou-li se pronajímatel a nájemník jinak. Rozúčtování nákladů se postupuje podle §5 výše uvedeného zákona. [5]

## 2.7 NEPŘÍTOMNOST NÁJEMCE V BYTĚ

Pokud nájemce předem ví, o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě, ukládá mu NOZ zvláštní povinnost:

*„Vě-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.“<sup>(22)</sup>*

V předešlé právní úpravě toto ustanovení neexistovalo. Jedná se o výjimečnou situaci, která může přispívat k zabránění vznikům škod, ale mohou zde vznikat právní nejistoty účastníků nájemních vztahů. Je důležité zdůraznit, že se jedná o skutečnost, kdy nájemce ví dopředu o své nepřítomnosti. Jiná situace je, že nájemce o své nepřítomnosti nemohl vědět a v případě sporu by toto musel doložit u soudu. Pronajímatele neopravňuje vniknout do bytu v době dlouhodobé nepřítomnosti nájemce. NOZ vyžaduje, aby byl byt obtížně dostupný. Nesmíme zaměňovat pojmy nepřítomnost a nedostupnost. Nájemce je sice nepřítomen v bytě, ale byt mohou obývat další osoby, které mohou být příslušníci domácnosti. V tomto případě nájemce nemusí označovat osobu, která zajistí možnost vstupu do bytu pronajímateli. Otázkou je, jak pronajímatel zjistí, zdali se jedná dlouhodobou nepřítomnost nájemce v bytě bez dostupnosti bytu a dlouhodobou nepřítomnost s dostupností bytu. Při nedostupnosti a nepřítomnosti kratší než dva měsíce neopravňuje pronajímatele ke vstupu do bytu. Důvod pro vstup do bytu musí mít svá oprávnění a musí být nezbytně nutný, jinak by pronajímatel neměl do bytu vstupovat. Pokud nájemce neoznačí osobu, která v případě potřeby zpřístupní byt, je touto osobou pronajímatel. Musí platit, že je nájemce nepřítomný po stanovenou dobu. NOZ řeší:

*„Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.“<sup>23)</sup>*

Pokud nájemce nesplní výše uvedené požadavky dle NOZ, tím nájemce hrubě porušil svoji povinnost. Tato skutečnost může vést i k výpovědi nájmu z bytu. Toto ustanovení nesouvisí s pojmem, který zákon označuje jako krajní nouzi. Jedná se o případ požáru v bytě a jině. V tomto případě asi nebude pronajímatel pátrat po osobě, která umožní přístup do bytu. Na straně druhé, bude velmi těžko prokazovat, zda bylo nutné do bytu vstupovat, pokud se nebude jednat o situaci, která je označena zákonem jako krajní nouze.

Toto nové ustanovení má přispívat k právním jistotám nájemce a pronajímatele. Jejich realizace má přispívat k řešení problémů, které mohou nastat v době nepřítomnosti nájemce a pronajímatel je může s požehnáním zákona řešit.

## 2.8 SPOLEČNÝ NÁJEM

V této problematice NOZ nedochází k žádným změnám oproti předešlé právní úpravě. Ustanovení NOZ zní:

*„Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě.“*

*Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, není-li dále stanoveno jinak.“<sup>24)</sup>*

Z výše uvedeného vyplývá, že nájem nemusí být jen pro jednu osobu, ale i pro více osob, které uzavřeli nájemní smlouvu s pronajímatelem. Takto může uzavřít smlouvu jakékoliv společenství osob i jakkoliv spřízněných, ale i cizích lidí. Společný nájem nevytváří soužití druh a družka a také nevzniká u registrovaných partnerů. Společnými nájemci se stávají i lidé, kteří přistoupili k nájemní smlouvě. Přistupující nájemce potřebuje souhlas všech společných nájemců a i písemný souhlas pronajímatele.

---

<sup>22)</sup> Zdroj [1]: § 2269

<sup>23)</sup> Zdroj [1]: § 2269, odst. (2)

<sup>24)</sup> Zdroj [1]: § 2270, odst. (1), (2)



Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Pronajímatel se může obrátit s výzvou ke splnění povinností na kteréhokoliv z nájemců. Každý ze společných nájemců může vyřizovat běžné věci týkající se společného nájemného.

## 2.9 UKONČENÍ NÁJMU

V NOZ došlo k podstatným změnám, co se týče této problematiky. Mění se výpovědní důvody a nově zavedená forma ustanovení výpověď i bez výpovědní lhůty. Opět NOZ uvádí obnovení nájemního práva, pokud po skončení nájmu pronajímatel nevyzve nájemce k vyklizení. Tímto tématem se zabývat nebudeme. Výpověď z nájmu může podat nájemce. NOZ uvádí:

*„Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.“<sup>25)</sup>*

Je-li smlouva uzavřena na dobu neurčitou, může dát výpověď z nájmu kdykoliv a kterýkoliv nájemce. Je - li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, nájemce může vypovědět nájemní smlouvu pouze za podmínek uvedené v NOZ.

Pronajímatel může dát výpověď z nájmu nájemci, pokud nájemce poruší ustanovení uvedené v NOZ:

*„Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,*

*a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,*

*b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,*

*c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo*

*d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.“<sup>26)</sup>*

---

<sup>25)</sup> Zdroj [1]: § 2287

<sup>26)</sup> Zdroj [1]: § 2288, odst. (1)

Pronajímatel tak může učinit bez ohledu na to, jestli je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Především jí může dát tehdy, pokud nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájemní smlouvy. Nejedná se o skutečnosti, které jsou méně závažné. Za porušení povinností nájemce se považuje neoznámení změny v počtu žijících osob s nájemcem déle než dva měsíce. Toto ustanovení je uvedeno v § 2272 NOZ.

Pokud pronajímatel potřebuje použít byt pro své potřeby, může dát nájemci výpověď z nájmu nájemci, pokud se splňují tato ustanovení:

*„Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že*

*a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,*

*b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.“<sup>27)</sup>*

Rozhodně si nemůže pronajímatel těmito důvody zlepšovat svou bytovou situaci. Pronajímatel nemůže výpověď uskutečnit, pokud nebyl podán návrh na rozvod manželství. Aby tak mohl pronajímatel učinit, musí mít podán návrh na rozvod manželství a odcházející manžel nemá zajištěné jiné bydlení. Pronajímatel nemůže dát výpověď z nájmu pouze z důvodu, že je vlastníkem bytu, tím by porušoval uvedená ustanovení v NOZ.

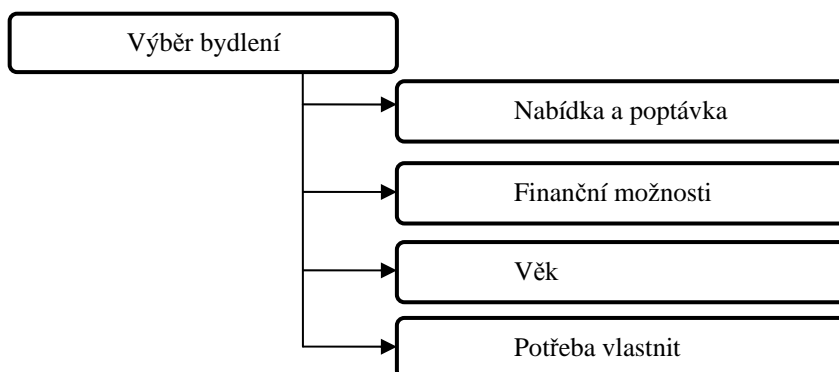
Pokud chce pronajímatel poskytnout byt svým příbuzným, musí se jednat o příbuzné v přímé linii (rodiče, děti, vnoučata) a ve vedlejší linii (zeť, snaha) a musí se zde prokázat potřeba bydlení těchto příbuzných. Nelze tak učinit, pokud to je jen přání pronajímatele.

Pronajímatel musí uvést ve výpovědi výpovědní důvod, který vyplývá z výše uvedených skutečností. Pouhý odkaz na zákonné ustanovení je nepostačující.

---

<sup>27)</sup> Zdroj [1]: § 2288, odst. (2)

## 2.10 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO



Každý si vybírá své bydlení podle svých finančních možností. Záleží na výši příjmu, a zda jsou schopni vybrané bydlení splácet.

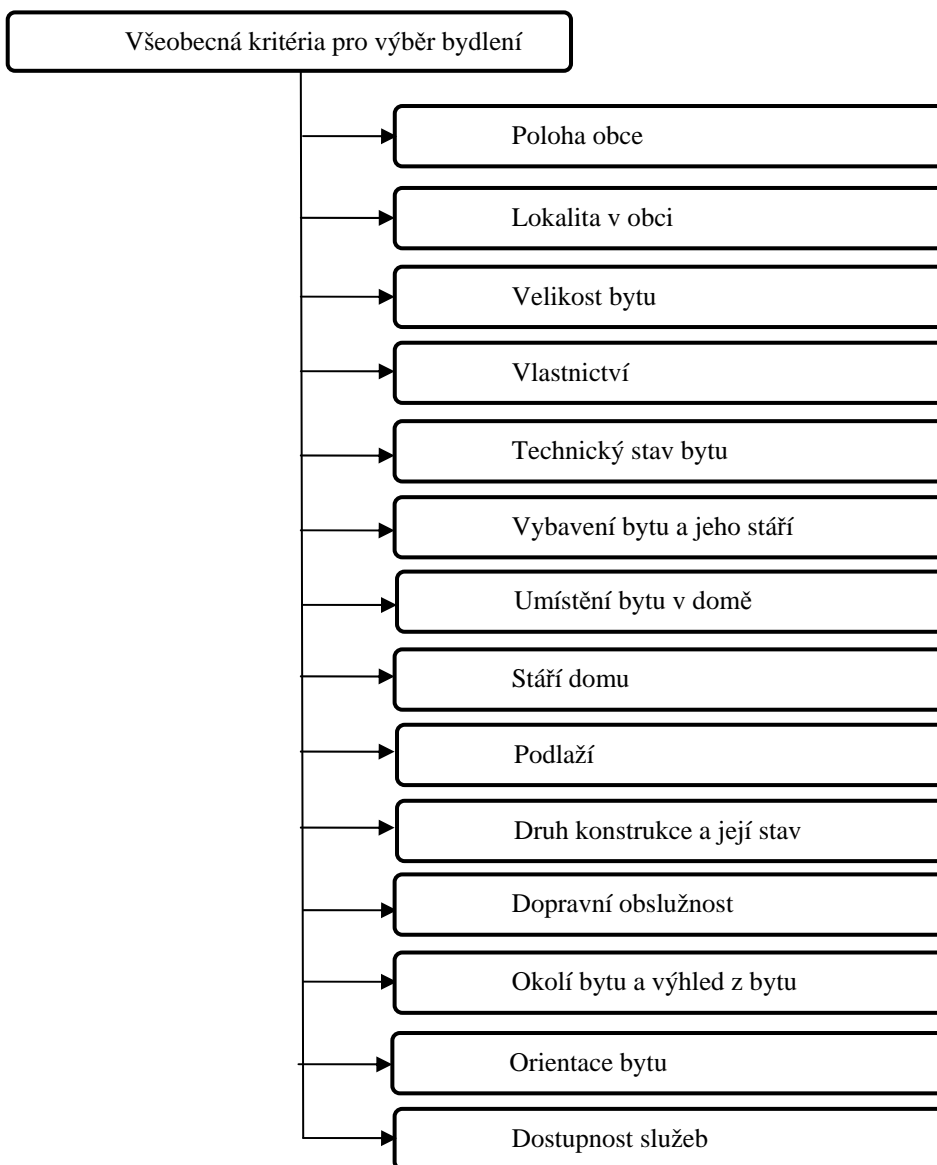
Dále pak záleží na životní etapě. Mladí lidé si spíše vyberou bydlení v centru města, aby nemuseli dojíždět za prací, nákupy a nočním životem do města a vyberou si spíše pronájem bytu, jelikož jejich finanční možnosti ještě nejsou tak značné. Lidé s rodinami si budou představovat spíše bydlení na vesnici ve vlastním domě. Kde je konec konců větší klid než v rušných městech, dojíždění za prací už nečiní takový problém a děti mohou vyrůstat v krásném klidném prostředí.

Jistou životní potřebou člověka je něco vlastnit a pro spokojenost člověka je třeba tuto potřebu uspokojit.

Aby si každý mohl vybrat, kde chce bydlet, musí být ve městech dostatečná nabídka bytů.

## 2.11 FAKTORY PRO VÝBĚR BYDLENÍ

Níže uvedené faktory jsou voleny dle důležitosti podle mého uvážení.



Poloha obce znamená, o jaké město se jedná, zda je větší či menší z hlediska rozlohy. A pokud se jedná o menší město tak, jak je vzdálené od větších měst. S tím souvisí dopravní obslužnost do větších měst.

Daná obec může mít mnoho lokalit pro výběr bydlení. S výběrem lokality souvisí i výše nájmu. Čím blíže k centru, tím může být nájemné vyšší.

Obyvatel bytu se chce cítit v bytě přirozeně a bezpečně, nikoliv stísněně. Podle toho si vybere velikost svého bydlení. Záleží na tom, zda je byt pro celou rodinu nebo jen pro jednu osobu.

Záleží na finančních možnostech, zda je možné si dovolit koupit celý byt nebo platit měsíční nájemné.

Technický stav také ovlivňuje výši nájemného. Obecně by se nemělo požadovat vyšší nájemné v domě, kde technický stav je špatný oproti novostavbě. Majitelé domů či město se snaží nájemní domy udržovat ve velmi dobrém technickém stavu. Mnohé bytové domy procházejí rekonstrukcí a tím se zlepšil technický stav domu a tím se prodloužila i jejich životnost.

Další kritérium, podle kterého se lze rozhodovat, je, v jakém podlaží se byt nachází. Např. v prvním nadzemním podlaží hrozí větší riziko vloupání se do bytu a na druhé straně v těch vyšších podlažích může docházet při špatném technickém stavu zatékání dešťové vody do bytu, nájemce může obtěžovat nepříjemný hluk z deště nebo mohou pocítovat účinky větru.

Výši nájemného ovlivní i počet podlaží bytového domu a s tím souvisí, jestli má bytový dům výtah. Byt, který má více jak čtyři podlaží a je bez výtahu ztrácí na atraktivitě. Budoucí nájemníci musí veškerý nábytek odnosit po schodech a rovněž se na ně bude mít vyšší dopad případné snížení jejich schopnosti pohybu a orientace ať už vlivem úrazu či stáří.

Druh konstrukce znamená z jakého materiálu je obvodový plášť budovy. Nejčastěji se setkáme s panelovým nebo cihlovým domem. Preferovanější materiál je cihlový dům. Má lepší vlastnosti jak tepelné tak i akustické a má delší životnost. Dům musí mít takový stav, aby byl obyvatelný. V dnešní době prochází mnoho bytových domů rekonstrukcí. Skladba stropní konstrukce a mezibytové příčky ovlivňuje komfort bydlení nájemců a jejich soužití se sousedy z hlediska kročejové a vzduchové neprůzvučnosti.

Dopravní obslužnost znamená, zdali a jak často je dopravní spojení menšího města s větším městem a jakým způsobem, jak je vzdálena železniční stanice a autobusová zastávka. Ve větších městech lze využít městskou hromadnou dopravu ze vzdálenějších lokalit města do centra. Tato daná spojení by měla vyhovovat všem obyvatelům města, aby se dostali do zaměstnání či školy.

Okolí bytu může být různorodé. Souvisí se životním prostředím. Můžeme se potýkat s hlukem v centrech měst od dopravy a dalších negativních vlivů. Bydlení v blízkosti průmyslových zón není nijak atraktivní. V sídlištích zejména s panelovými domy není nijak atraktivní výhled v důsledku těsnosti sousedících domů.

Správné umístění bytu vůči světovým stranám zajišťuje příjemné vnitřní prostředí. Světové strany ovlivňují teplotu vzduchu a přirozené osvětlení v bytě. Vedlejší a komunikační prostory by měly být umístěny na sever, který je neslunný a obytné místnosti, které vyžadují sluneční svit, umísťujeme na slunnou stranu. Na severní stranu se vyžaduje umístění komor, spíží, záchody, chodby. Na východ, který poskytuje nejvyšší proslunění z rána, se vyžaduje umístit ložnice, jídelny, kuchyně. Nejcennější stranou je jižní strana, která poskytuje nejvyšší proslunění, jak v zimě, tak i v létě a doporučuje se tam umístit dětské pokojíčky a další obytné pokoje. Na západní straně dochází k proslunění až večer. Z hlediska hluku je také rozhodující, jestli je byt orientován k hlavní silnici nebo do klidné části např. do dvora. Je zřejmé, že nelze toto dodržet u všech bytů v rámci efektivity využití každého voleného prostoru k bydlení a v rámci efektivity výstavby bytů, aby bylo možné na trhu nabídnout co nejvíce využitelných prostor k bydlení. Dalším hlediskem zda ostatní nájemníci jsou ohleduplní k dalším nájemníkům a nijak a ničím nepoškozují své okolí a dodržují svá práva a povinnosti.

Z hlediska služeb závisí na obyvatelích, jaké služby budou chtít využívat. Pro náročnější se doporučují centra měst, která jsou bohatá na veškeré služby. V menších městech pak, aby byly dostupné ty nejdůležitější, jako jsou obchody, pošta, škola atd.

### 3 BYTOVÁ POLITIKA STÁTU

*„Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválená vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.*

*Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:*

- Fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,*
- Zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,*
- Zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,*
- Zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,*
- Průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,*
- Aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.*

*Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků*

*Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory“<sup>28)</sup>*

Bytová politika státu ovlivňuje, jak a zdali jsme schopni realizovat své bydlení. V ČR dlouhodobě není její odůvodnění a ukotvení. Bydlení je chápáno jako součást tržní ekonomiky a abychom pochopili fungování trhu bydlení, je třeba znát základní ekonomické teorie. Vstupující spotřebitel na jakýkoliv trh chce uspokojit své potřeby. Chce dosáhnout maximálního užítu ze spotřeby zakoupeného zboží. Užitek je ovlivňován preferencemi spotřebitele. Pro jednoho spotřebitele může zboží poskytovat obrovský užitek, za to jinému spotřebiteli žádný užitek. Užitek ze zakoupeného zboží klesá, pokud spotřebitel vlastní více zboží též vlastnosti. Např.: Vlastní-li spotřebitel jednu nemovitost, pak užitek z dané nemovitosti bude obrovský, koupí-li další nemovitost, užitek z té první klesá.

*„Mezní užitek, který vyjadřuje, o kolik vzroste celkový užitek, jestliže se množství spotřebovávaného zboží zvýší o jednotku, tak s rostoucím počtem jednotek spotřebovávaného zboží klesá.“<sup>29)</sup>*

Bude-li se užitek měřit v penězích, tak klesající křivka mezního užítu bude totožná s poptávkovou křivkou spotřebitele po nemovitostech. Spotřebitel bude dál nakupovat nemovitosti až do doby, kdy se mezní užitek ze spotřeby vlastní nemovitosti bude rovnat s cenou nemovitosti.

Funkce celkového užítu je omezena rozpočtem a příjmy spotřebitele. Proto je důležité najít objektivní hodnotu zboží, která je dána mírou užítu. Pokud se na trhu neobjeví spotřebitelé, pak i hodnota zboží je nulová.

Trh s bydlením chápeme jako zvláštní trh, kde převažuje nabídka před poptávkou. Tato situace snižuje ceny nemovitostí, v opačném případě by je zvyšovala. Jedná se o soukromí trh, tzn., že když spotřebitel začne bydlet, vylučuje tím ostatní spotřebitele ze svého bydlení. Na straně druhé stát může zasahovat do trhu s bydlením v podobě příspěvku na bydlení. Trh bydlení je velmi konkurenční, jak na straně poptávky, tak i nabídky. Začínající konkurencí v bytovém developmentu a i ve stavebnictví a končící konkurencí, kteří na trhu nabízejí byty k prodeji či pronajmutí. Největším problémem trhu v oblasti bydlení je, že je

---

<sup>28)</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2014-03-18]. Dostupné z: <http://mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

<sup>29)</sup> LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1, str. 19



velmi neefektivní a nepohyblivý v důsledku vzniklých zvláštností. První ze zvláštností je komplexnost:

*„Trh s rezidenčními nemovitostmi je typickým představitelem trhů s významnými informačními bariérami.“<sup>30)</sup>*

Je obtížné odhadnout tržní cenu bytu, ve které by se odrážel aktuální stav nabídky a poptávky a ještě k tomu blíže cenu určit, aby byly odhaleny jistá specifika. Bydlení je velmi složité zboží. Každý spotřebitel si představuje své bydlení jinak. Co spotřebitel, to jiné požadavky na bydlení. Odlišné požadavky budou mít rodiny s dětmi, studenti nebo spotřebitelé hledající jen dočasné bydlení. Je zřejmé, že požadavky se u těchto uvedených skupin se budou lišit. Rodiny s dětmi budou vyhledávat klidnější a prostornější bydlení, a pokud to jejich peněžní prostředky dovolí, budou vyhledávat spíše vlastní bydlení, zatímco studenti budou vyhledávat spíše nájemní bydlení v blízkosti centra města či univerzity. Problémem provizorního bydlení bude nejspíše v potřebě, jak si co nejrychleji sehnat bydlení. Bydlení je považováno za nejsložitější zboží na trhu. Každý spotřebitel bude mít jiné požadavky na velikost podlahové plochy, počet a velikost pokojů, design, stáří stavby, kvalitu provedení stavby, osvětlení, umístění místností na světové strany, kvalita vnějšího okolí, možnost využití přidružených prostor. Dalšími požadavky jsou právní požadavky, zdali jde o byt vlastní, nájemní nebo družstevní bydlení. Cenu ovlivňují vnitřní i vnější faktory, které působí na daný byt. Prvotní faktor, který ovlivňuje výši nájemného je lokalita. Vyšší cenu budou mít velkoměsta, kde je možnost širokého využití občanské vybavenosti a služeb oproti menším městům, kde nejsou lehce dostupné. Nikdo není schopen spolehlivě určit výši tržní ceny za bydlení, která je v dané chvíli v závislosti na nabídce a poptávce. Z důvodu, že ceny uváděné v inzercích můžou být nadhodnoceny nebo podhodnoceny, proto nelze vypořádat trend, podle kterého se tržní ceny bydlení odvíjí.

Druhou zvláštností, kterou se bydlení vyznačuje, je zakořeněnost v prostoru, tzn. nelze tento typ zboží přenášet z místa na místo. Nelze přizpůsobit trh tomu, aby nikde nebyl nedostatek či nadbytek prostoru k bydlení. Právě zakořeněnost je dána lokalitou, která je, ovlivňuje tržní cenu bydlení.

---

<sup>30)</sup> LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1, str. 24

Třetí zvláštnost se vyznačuje vysokými transakčními náklady. Což znamená, že nalezení, zařídit si bydlení a přestěhování něco stojí. Je zřejmé, že to nesouvisí přímo s cenou za bydlení.

*„Vysoké transakční náklady kupující i prodávající odrazují, cenu statků podražují a omezují obrat na trhu.“<sup>31)</sup>*

Z výše uvedeného vyplývá, že cena zboží není dána jen cenou za bydlení, ale i cenou za jeho získání.

Jak užívat bydlení nám popisují dvě základní formy. Jedná se o vlastnické nebo nájemné bydlení. Vlastnické bydlení není jen typem zboží, ale také další zvláštností v problematice trhu s bydlením. Vlastnické bydlení je vždy investice, může být výnosová, ale bohužel i ztrátová. Pokud by si spotřebitel v roce 2008 půjčil v bance peníze na bydlení, kdy ještě nedopadali na trh důsledky ekonomické krize, zaplatil by mnohem více na úrocích než např. v roce 2010, kdy se měnily základní sazby centrální banky ke snížení úroků z hypotečních úvěrů. Nutno ještě podotknout, že v důsledku ekonomické krize klesali tržní ceny nemovitostí. Je zřejmé, že v roce 2010 za tu samou nemovitost zaplatil mnohem méně oproti roku 2008, od banky by si půjčil méně peněz, úroky by se odvíjely od menší částky a jejich sazba by byla též menší. Výše úspory se odvíjí od počátečního vkladu, ale lze odhadnout, že by se jednalo o úsporu v řádech sta tisíců, ne-li blížící se k milionu českých korun.

*„Spotřeba bydlení je spojena se značnými pozitivními i negativními externalitami, jež podstatně narušují ideál efektivního trhu.“<sup>32)</sup>*

Externalita jako pátá zvláštnost trhu bydlení. Jedná se o výsledek ekonomické aktivity, jakožto nezamýšlený náklad nebo přínos jiným subjektům. Např.: Regenerace části bytového fondu - podstatný užitek mají lidé, kteří na vlastní náklady regenerovali, ale i ti, kteří se finančně nepodíleli na regeneraci bytového fondu.

---

<sup>31)</sup> LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1, str. 31

<sup>32)</sup> LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1, str. 28

*„Programové prohlášení vlády nám o bydlení říká: Byt a bydlení jsou pro rozvoj občana nezastupitelnou hodnotou, kterou nelze přenechat jen živelnému působení trhu. Zabezpečení bydlení je zájmem veřejným i soukromým. Trh s byty musí být proto trhem státem usměrňovaným. Politika bydlení bude vycházet z povinnosti státu učinit vše pro zabezpečení dostupného a přijatelného bydlení pro všechny občany.“<sup>33)</sup>*

Zasahování státu a obcí do trhu s bydlením má podstatnou míru. Stát jako zvláštnost šestá má dvě podoby, které na trhu existují. Jsou to:

1. Zlepšení fungování trhu - snaží se odstranit nebezpečí z působení externalit, tzn. vytváření pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank, aby bylo možné pro spotřebitele si koupit byt. Stát respektive obce a regiony definují stavební, hygienické, bezpečnostní, požární a jiné normy a předpisy chránící před živelnou výstavbou. Prostřednictvím územního plánu určuje využití jednotlivých lokalit.
2. Zásah státu za účelem zvyšování dostupnosti bydlení - ve formě dávek, odpouštění daní, nevratných dotací, zvýhodněných půjček nebo přímou výstavbou dotovaných státních či obecních bytů. [6]

Státní podpory bydlení má v kompetenci Ministerstvo pro místní rozvoj, dále jen MMR a Státní fond rozvoje bydlení, dále jen SFRB.

Programy MMR:

### **1. Podpora stavebního spoření**

Hlavní ideou je propojení spoření a následných půjček, kde spoření občanů vytváří zdroje pro úvěry. Stát motivuje občany prostřednictvím bonusu státní podpory, která činí 25% z ročně naspořené částky. Podpora je podmíněna délkou spoření minimálně 5 let. Úročení je konstantní, které je nezávislé na tržních úrokových sazbách. Úroky z vkladů jsou osvobozeny od daně z příjmu. Stavební spoření je nejvýhodnějším způsobem spoření na trhu, za podmínky, že spořicí osoba dokáže naspořit 18 000 Kč ročně. Uspořením potřebné částky získává vkladatel nárok na státní podporu, která nemusí být použita na stavební účely. Stavební spoření nepodporuje sociálně potřebné, ale domácnosti s vyšším a středním

---

<sup>33)</sup> Měšec.cz [online]. [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/statni-bytova-politika-koho-podporujeme>

příjmem, které by mohly spořit i bez podpory. Stavební spoření nepodporuje sociálně potřebné, ale domácnosti s vyšším a středním příjmem, které by mohly spořit i bez podpory.

## **2. Podpora hypotečních úvěrů**

Úrokové sazby hypotečních úvěrů v poslední době klesají a tím se stávají dostupnějšími pro více obyvatel. Hypoteční úvěr se splácí po dobu 5 - 30 let a je ho možno získat v plné výši hodnoty nemovitosti. Výhodné je relativně nízké úročení oproti jiným úvěrům, rizikovost úvěru je také nízká. Státní podpora hypotečních úvěrů spočívá v možnosti snížení základu daně z příjmu fyzických osob o zaplacené úroky, v osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu a v úrokové dotaci 0 – 4 % po dobu maximálně 20 let v závislosti na průměrné úrokové sazbě, za niž byly v uplynulém roce poskytnuty nové hypoteční úvěry. Podporuje výhradně pořizování nového bydlení a jeho výše závisí na typu bydlení, zda se jedná o byt či rodinný dům. Hypoteční úvěr nemůže čerpat každý občan, hypoteční úvěr se neposkytne příjmově slabším občanům. Čím vyšší má občan příjem, tím výhodnější je možnost daňových odpočtů vzhledem k progresivnímu zdanění v České republice. Je to o transfer od chudších plátců daně ve prospěch bohatších.

## **3. Další programy MMR**

Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, Program výstavby podporovaných bytů, Program poskytování finanční podpory na opravy vad panelové výstavby, Program regenerace panelových sídlišť.

### **Programy SFRB**

#### **1. Úvěry pro mladé**

Program úvěru pro mladé se řídí nařízením vlády č. 97/2002 Sb. Úvěr je poskytován osobám mladším 36 let. Musí být splněny podmínky na výstavbu:

*„Bytu, jestliže podlahová plocha všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu, nepřesáhne 80 m<sup>2</sup>*

*bytu v rodinném domě s jedním bytem, jestliže podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu, kromě garáže, nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>.“<sup>34)</sup>*

Úvěr lze poskytnout do výše 200 000 Kč

---

<sup>34)</sup> Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych/uver-200/narizeni-vlady-972002-sb/>

## **Další programy a podpory SFRB**

Úvěr 150, Program Jessica, Úvěry na výstavbu nájemních bytů, Úvěry na opravy a modernizace domů, Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů, Úvěry na modernizaci bytů pro obce, Zkrácení vázací doby, Povodňové programy, Archiv programů, Podpora obcí, Sociální byty, Bytové domy, Podpora družstev

### **2. Nepřímá podpora**

V roce 2007 to byly úlevy na daních, snížená sazba DPH pro stavební práce novostaveb a rekonstrukcí (5 %), tímto se konečná cena sníží až o jednu sedminu. Od roku 2008 budou stavby zdaněny základní sazbou DPH 19%.

### **3. Sociální dávky**

Vyplácení příspěvku od státu na bydlení těm domácnostem, které mají příjem na osobu do 1,6 násobku životního minima.

Státní bytová politika vykazuje nekoncepční chování. Nepodporuje ty občany, pro které se stává bydlení obtížně dostupným, a jejich náklady na bydlení představují velký podíl z jejich příjmu. Tento problém se týká mladých rodin, které podmínky pro hypoteční úvěr nesplňují. [7]

V oblasti nájemního bydlení existují legislativní omezení v oblasti regulace nájemného a zákonná ochrana nájemce bytu dle NOZ.

Stát je představitelem výkonné moci, kterou zastupují národní nebo regionální politici, ti ovšem si chtějí zajistit velký přísun voličských hlasů a mnohdy nehledí na výsledek situace trhu s bydlením, proto se nelze spolehnout na tržní signály. Je nejasné, zdali daný vývoj je důsledkem vývoje nabídky a poptávky nebo zda je nastalá situace důsledkem zasahujícího státu. Tyto nejasnosti posilují informační bariéry a vzniká tak netransparentnost trhu bydlení.

Výše uvedené zvláštnosti jsou součtem pro sedmou zvláštnost nehybnosti a neefektivnosti trhu.

*„Dosahování efektivní tržní rovnováhy na tomto trhu taj zůstává spíše ekonomickým ideálem a teorií; v krátkém období je v zásadě nemožné a v dlouhém období se zpravidla objeví několik dodatečných impulzů, které původní směřování k rovnováze naruší“<sup>35)</sup>*

---

<sup>35)</sup> LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1, str. 34

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud vznikne poptávka po určitém typu bydlení, tak nabídka bude reagovat velmi opožděně. Nezareaguje-li vůbec, tak v dané lokalitě není možná nová bytová výstavba.

Ceny bydlení se nevyznačují lineárním trendem, ale spíše cyklickým trendem. V poslední době se délka cenových cyklů prodlužuje. Sledování vývoje cen bydlení v čase je velmi náročnou úlohou v důsledku vzniku informačních bariér. Metodika sledování cen bydlení v čase určují indexy, které sledují průměrné či mediánové ceny bydlení prodávaných nemovitostí, které se ale obtížně vyrovnávají s problémem změny v kvalitě bydlení v čase.

Bytovou politikou se především zabývá stát. Bytová politika by měla též fungovat na úrovni kraje a obce. Jelikož, že každý jednotlivý kraj či obec mají své specifické problémy a zároveň i jiné příležitosti v oblasti bydlení. Je důležité, aby došlo ke vzájemné spolupráci mezi státem, krajem a obcemi. Stát by měl dohlížet na bytovou politiku krajů a obcí, poskytnout určitou míru samostatnosti danou regionálními a lokálními podmínkami, vydat doporučení pro kraje a obce v oblasti bytové politiky.

Základní princip sociálního státu je zajištění práva na bydlení. V současné době tento princip moc neplatí v důsledku klesající úrovně občanů ČR. Bytová politika by měla podporovat vytváření vhodných podmínek pro nájemní bydlení, podpora bytové situace pro mladé a dalších skupin, které mají ztížený přístup k bydlení, zamezit vzniku sociálně vyloučených lokalit. Ve městech by neměli vznikat nežádoucí lokality pro bydlení, které vznikají většinou na okraji města, kam radní obcí vystěhovali nepřizpůsobivé či nepohodlné občany. Nesmí tato situace nastat, problém s nepřizpůsobivými by měla obec vyřešit jiným způsobem. Bytová politika by měla být dalším pilířem pro důchodovou reformu, měla by občanům v důchodovém věku snížit náklady na bydlení.

Aby obce mohli provádět bytovou politiku, potřebují jistou část bytového fondu, minimálně 10% ze všech bytů, což v ČR neexistuje. Podstatná část bytového fondu byla zprivatizována bez jakéhokoli ohledu, zejména bez rozlišení kupní síly domácností. Nebyl zde dodržen princip redistribuce bohatství směrem k příjmově slabším domácnostem. Tento princip je klíčem k dobře fungující bytové politice.

Stát by měl zajistit v rámci bytové politiky vhodné finanční prostředky. Zajištění dostatečných finančních zdrojů je klíčem pro novou bytovou výstavbu. Nástroj jak tyto prostředky navyšovat je možnost zvyšování daní z nemovitostí, zrušení odpočtu úroků ze

splácení bydlení, využít stávající bytový fond a část z příjmů nájmu použít na zlepšení bytové situace občanů.

V rámci běžné komerční výstavby by měla probíhat výstavba státem podporovaných bytů. Mělo by docházet k promíchání všech sociálních skupin na místo vytváření sociálních komunit. V případě výstavby podporované obcí by měla část bytových jednotek pronajmout za komerční nájemné nebo prodat a dále zafinancovat další výstavbu. Ve stávajícím bytovém fondu ve vlastnictví obcí by se mělo postupovat podobně. Obec, která nemůže provádět bytovou výstavbu, by měla svůj bytový fond rozšířit nakupováním bytů nebo tento problém řešit v součinnosti s příslušným krajem. Nebo využít chátrající objekty, které odkoupit za minimální částku, obec je na vlastní náklady opraví, tím vzniknou nové prostory k bydlení a dále poskytne občanům k pronájmu či prodeji.

Stanovení nájmu bytu pro podporované občany by se mělo vycházet především z výše příjmu občana, rozhodující by měli být i další ukazatele např. věk, počet dětí, handicap... Dále by se měla stanovit minimální částka na fond oprav. V současnosti příspěvky na bydlení zatěžují státní rozpočet, proto by se problematika bytové politiky měla konkrétněji naplánovat.

V současnosti prochází mnoho bytových domů rekonstrukcí a zateplováním domu, aby se snížily náklady na vytápění a další energie. Podporovány by měly být domy ve vlastnictví obcí a další nájemní domy. Tím dojde vyšší energetické hospodárnosti domu. [8]

Aby se bytová politika na úrovni státu stala efektivnější, měla by se držet těchto axiomů efektivnosti:

*„1. Efektivní nástroj bytové politiky pomáhá příjmově slabším (sociálně potřebnějším) domácnostem více než příjmově silnějším (méně sociálně potřebným) domácnostem (vertikální efektivnost)*

*2. Efektivní nástroj bytové politiky nevylučuje žádnou příjmově slabší (sociálně potřebnou) domácnost z pomoci (horizontální efektivnost).“<sup>36)</sup>*

---

<sup>36)</sup> LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1, str. 52



a dále axiómů efektivity:

*„1. Nástroj bytové politiky je efektivní, pokud není možné zajistit jeho cíl levněji, teda za alternativního nastavení nástroje, event. alternativního nastavení celé sady nástrojů a intervencí státu.*

*2. Nástroj bytové politiky je efektivní, pokud nevytváří významnější distorze na trhu bydlení, zejména pak nevytváří monopol nebo tlak na růst tržních cen bytů či nájemného.“<sup>37)</sup>*

Z výše uvedeného vyplývá, že část veřejné podpory by měla vést k příjmově slabším domácnostem. Tato skutečnost by měla vést ke snižování sociální nerovnosti. Pokud by se axiomy ověřovali v praxi a podpora by směřovala k příjmově slabším domácnostem, pak je efektivnost podpory zajištěna, pokud by tomu bylo naopak, byla by efektivnost slabá.

Je zřejmé, že neexistuje žádná ideální bytová politika a optimální intervence na trhu bydlení. Podmínky na trhu s bydlením se neustále mění, proto by měla být bytová politika flexibilní. Flexibilita by posilovala efektivitu bytové politiky. Proto by měl být systém bytové politiky co nejjednodušší a otevřený všem případným změnám v této problematice.

Jedním z nástrojů bytové politiky by měla být podpora nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení. Jedná se o výstavbu veřejně podporovaných nájemních bytů, což lze nazvat sociálním bydlením. Výše nájemného těchto bytů se nachází pod úrovní tržního nájemného a má být pro domácnosti s nízkými příjmy, které si nemohou dovolit bydlení na volném trhu. Podpora poptávky v oblasti nájemního bydlení spočívá v příspěvku na bydlení, který se stal jedním pilířů bytové politiky. Prostřednictvím příspěvku na bydlení se zvýší příjmy sociálně slabších domácností a tím zvyšuje dostupnost bydlení pro tyto domácnosti.

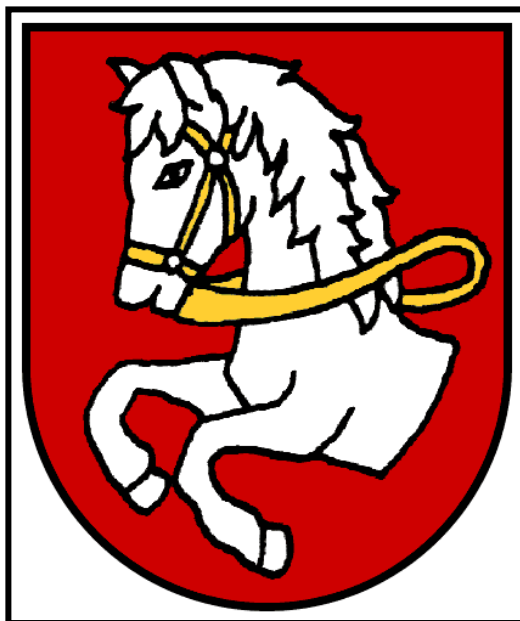
[6]

---

<sup>37)</sup> LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1, str. 52



## 4 MĚSTO PARDUBICE



Obr. č. 1: Znak Pardubic <sup>38)</sup>

Pardubice jako desáté největší město ČR se nacházejí ve Východních Čechách, ležících na soutoku řek Labe a Chrudimky, leží v Polabské nížině v nadmořské výšce 215 až 237 metrů. Pardubice jsou statutárním městem s počtem obyvatel 89552. Pardubice jako město plní funkci správní, obytnou, obslužnou a výrobní. Jsou sídlem okresního soudu i pobočkou okresního soudu. Pardubice se řadí mezi studijní města s Univerzitou Pardubice. Historické centrum města je prohlášeno za památkovou rezervaci od roku 1964. Město je spojováno s akcemi Velká pardubická a Zlatou přilbou. Mezi velké tradice Pardubic patří výroba perníku a sport. Pardubice tvoří podstatný železniční i letecký uzel v dopravě.

Dříve nesli jméno Pordobice. Hláskovou změnu Pordob- na Pardub- lze vysvětlit snahou po disimilaci dvou -o- a možná i mylnou asociací se spojením „pár dubů“, popřípadě osobním jménem Pardus. Výklad o názvu města je zcela nejistý. První dochovaná zmínka o existenci Pardubic pochází z roku 1295, kdy papež Bonifác VIII. potvrdil zdejší klášter cyriaků a kostel sv. Bartoloměje.

---

<sup>38)</sup> Slavomír Horák [online]. [cit. 2014-05-22]. Dostupné z:  
<http://www.slavomirhorak.net/ostatni/pardubice/> 22.5. 2014



Obr. č. 2: Mapa Pardubic<sup>39)</sup>

Industrializace města přišla až v polovině 19. století. 20. srpna 1845, kdy přijel do Pardubic první vlak severní státní dráhy z Olomouce do Prahy. V druhé polovině tohoto století se začaly rozvíjet další železniční tratě. Vznikly nové průmyslové podniky, jako je lihovar, cukrovar, výrobce mlýnských strojů Josefa Prokopa synové, Fantova rafinérie minerálních olejů a další. Pardubice jsou kolébkou letectví, dne 13. května roku 1911 uskutečnil inženýr Jan Kašpar první dálkový let z Pardubic do Velké Chuchle u Prahy. K dalšímu průmyslovému rozmachu, došlo po první světové válce. Vznikla firma Explosia – dnes Synthesia – a také Telegrafia, později Tesla. V té době byl postaven i hotel Grand, Průmyslové muzeum, dnes Střední průmyslová škola potravinářská.

V druhé světové válce byly Fantova rafinérie a pardubické letiště terčem tří náletů britského a amerického letectva.

---

<sup>39)</sup> Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-22]. Dostupné z:  
<http://www.mapy.cz/#!x=15.777956&y=50.035899&z=11> 22. 5. 2014

Po skončení války začala výstavba nových čtvrtí, ještě ve čtyřicátých letech to bylo sídliště. V roce 1952 byla ve městě zavedena trolejbusová doprava. Roku 1958 bylo vybudováno nové vlakové nádraží. V šedesátých letech se začalo stavět sídliště Polabiny na pravém břehu Labe. Poté byla vybudována ještě sídliště Dubina a Cihelna.

Na počátku 19. století počet obyvatel stoupal v důsledku rozvoje průmyslu, největší nárůst probíhal v době, když se město napojilo na železnici. Pokles obyvatel byl zaznamenán od roku 1993 a nadále se snižuje v důsledku dostupnějšího bydlení v okolních obcích.

Pardubice se nejdříve skládali jen z centrální části města a Bílého Předměstí a to do roku 1940. V roce 1954 byly připojeny části Pardubičky a Studánka. V roce 1960 se připojily části Doubravice, Cihelna, Ohrazenice, Polabiny, Semtín, Popkovice a Rosice nad Labem, o další čtyři roku později části Trnová, Svítkov a Srnojedy. V roce 1976 se Pardubice rozšířily o části Dražkovice, Nemošice, Mnětice, Drozdice, Černá za Bory, Spožil a Staré Čívce a nakonec roku 1986 Lány na Důlku a Opočíněk. Osamostatnění obce Spožil, proběhlo roku 1991, který tak tvoří enklávu uvnitř pardubického území, v roce 1994 se osamostatnila obec Srnojedy. Roku 2006 se po referendu připojily Hostovice na východním okraji.

Na území Pardubic se rozprostírá devatenáct katastrálních území o celkové rozloze 82,655 km<sup>2</sup>. Připojení obcí podél železnice způsobilo protáhlý tvar města ve východo-západním směru. Nejprve vzniklo sedm městských obvodů v roce 1991 jako opatření proti porevolučnímu osamostatňování okrajových částí Pardubic, jako učinily obce, Spožil a Srnojedy. Nejprve vznikly periferní obvody Pardubice IV, VI a VII v roce 1991, v roce 1996 vznikl obvod Pardubice II a v roce 2002 obvody Pardubice I, III a IV a v roce 2006 po připojení Hostovic vznikl obvod osmý.

Přehled městských částí	
Název městského obvodu	Část obce/obec
Pardubice I	Bílé Předměstí (část), Pardubice - Staré Město, Zámek, Zelené Předměstí (část)
Pardubice II	Polabiny, Cihelna
Pardubice III	Bílé Předměstí (část), Studánka (část)
Pardubice IV	Bílé Předměstí (část), Černá za Bory, Drozdice, Mnětice, Nemošice, Pardubičky, Staročernsko, Studánka (část), Žižín
Pardubice V	Dražkovice, Nové Jesenčany, Zelené Předměstí (část)
Pardubice VI	Lány na Důlku, Opočíněk, Popkovice, Staré Čívce, Svítkov, Zelené Předměstí (část)
Pardubice VII	Doubravice, Ohrazenice, Rosice, Semtín, Trnová
Pardubice VIII	Hostovice

Tab č. 1: Městské obvody<sup>40)</sup>

Rozdělení města na městské obvody je pod silnou kritikou a označena za zbytečně komplikovanou situaci. Toto rozdělení je spojeno se značnými náklady. Tato situace je srovnávána se sousedním městem Hradcem Králové. Hradec Králové totiž není rozdělen na městské obvody. Primátorka Fraňková se snažila na podzim roku 2012 o úsporné opatření, které se sestávalo ze zrušení čtyř obvodů v širším centru města I, II, III a V a dále spojení nejvýchodnějších Hostovic (Pardubice VIII) s obvodem IV. Setkala se ale s odporem starostů dotyčných částí i jiných stran na magistrátu. V důsledku těchto sporů bylo vyhlášeno referendum v dubnu 2013. Otázka zněla: „Souhlasíte s členěním statutárního města Pardubic na městské obvody?“ Referendum vykazovalo nízkou účast, pouze 21 % zúčastněných. Referendum tedy není závazné a výsledkem referenda je, že 60 % hlasů bylo pro členění na obvody.

Pardubice jsou označeny za průmyslové centrum východních Čech. Mezi hlavní části průmyslu patří chemický, strojírenský a elektrotechnický průmysl.

V chemickém průmyslu se prosazují společnosti Paramo, Synthesia a Explosia. Společnost Paramo, která vyrábí je producentem asfaltářských výrobků a mazacích a procesních olejů, včetně výrobků navazujících a pomocných. Firma rovněž nakupuje a zpracovává olejové hydrogenáty a hydrokrakáty z firmy Unipetrol RPA. Získané

meziprodukty využívá při výrobě základových a mazacích olejů s velmi nízkým obsahem síry.

Synthesia a.s. patří mezi přední české výrobce celulosy, pigmentů a barviv a organických sloučenin. Explosia, a.s. je přední společností v oblasti výroby trhavin a střelivin na trhu ČR, výrobky se vyvážejí i do zahraničí, především do států Evropské Unie. V této společnosti byla vyvinuta plastická trhavina Semtex. Název dostala sloučením prvních slabik z názvů Semtín a Explosive.

Základ pro elektrotechnický průmysl tvoří společnosti Foxconn, která vyrábí spotřební elektroniku, komunikační a elektronická zařízení a všechny součásti pro osobní počítače kromě čipů. Společnost Panasonic, která vyrábí audiosystémy do automobilů pro evropský i mimoevropský trh. Tyto společnosti také poskytly několik tisíc pracovních příležitostí. Další společností je společnost ERA a. s., vyvinula další generaci pasivního radiolokátoru Věra, vyrábí a dodává pasivní radiolokační systémy pro řízení letového provozu a sledování pohybu letadel jak ve vzduchu, tak na letištních plochách (zde je možno sledovat i pohyb jiných vozidel); její výrobky působí na letištích všech kontinentů. Před sametovou revolucí měla v Pardubicích věhlas společnost Tesla, odkud pocházely pasivní radary Ramona a KRTP-86 Tamara.

Potravinářský průmysl je věhlasný díky tradiční výrobě perníku a piva Pernštejn. Pardubický pivovar a.s., dříve nazván Pivovar Pernštejn vyrábí mnoho druhů piva a jedním z originálních výrobků je tmavé 19° pivo nazvané Porter, vyráběn podle vlastní receptury. Další významnou firmou sídlící v Pardubicích je pekárna Odkolek a Kávoviny.

Městská hromadná doprava je v Pardubicích chápána jako zřejmá věc, vznikala od roku 1950 a nadále se stále rozvíjí. V současnosti obnovuje Dopravní podnik města Pardubic svůj vozový park nízkopodlažními vozy. Nové vozy jsou poháněny zemním plynem, který je úsporný a ekologický. Městská hromadná doprava spojuje všechny části Pardubic. Nadále se jedná o budoucím propojení Pardubic se sousedním městem Hradec Králové linkami MHD.

Nejvýznamnějším železničním uzlem východních Čech jsou Pardubice. V Pardubicích má zastávku mnoho mezinárodních vlaků. Pardubice nabízí přímé železniční spojení s městy jako je Berlín, Hamburk, Vídeň, Varšava, Bratislava, Žilina, Budapešť, Bělehrad.

---

<sup>40)</sup> Vlastní zpracování

Samozřejmě nabízí přímé spojení českými městy jako je Praha, Brno, Ostrava, Liberec, Kolín Česká Třebová a mnoho dalších.

Dalším typem dopravy, kterou Pardubice umožňují je letecká doprava. Letiště je situováno na jihozápadním okraji města, poblíž městských částí Svítkov, Popkovice, Staré Čívice. Z pardubického letiště se pravidelně létá do Moskvy a Petrohradu a v letní sezóně je to především Burgas, Palma de Malorca, Antalye, Řecka, Tunisu, Kréty, Djerby, Turecka a Černé hory.

Silniční doprava je nejrozšířenější typ dopravy v Pardubicích. V důsledku nekvalitně navrženého pravoúhlého systému dopravy se Pardubice potýkají s častými problémy. Tyto problémy jsou řešeny vedením obchvatů kolem města, dosud ještě není zbudován obchvat z jihovýchodu a severovýchodu města. Ve městě by měl být vybudován chytrý systém dopravního světelného značení, který bude řídit dopravu dle její hustoty a požadavků, aby šlo plynule projet centrem města, a informační tabule, které řidičům poradí, kudy nejrychleji projet městem, a budou informovat o případných dopravních omezeních. V současné době je dopravní situace ve měst tragická v důsledků opravování úseků, které slouží jako hlavní průtah města.

Lodní doprava je méně využitelná, slouží spíše k výletním účelům. Po řece Labi pluje výletní loď Arnošt. Měla by ulehčit silniční dopravě a sloužit jako doplněk železniční dopravy.

Pardubice jsou bohaté na sportovní události. Od roku 1874 se v Pardubicích každý podzim, druhou říjnovou neděli, koná slavná Velká pardubická. Jedná se o nejtěžší dostih v Evropě a druhý nejtěžší na světě. Od roku 1929 se jezdí na ploché dráze ve Svítkově každoroční závod Zlatá přilba města Pardubic. Jezdí se týden před Velkou Pardubickou. Jedná se o mezinárodní závod, kde jezdí i jezdci z Polska, Německa, Dánska, Švédska, Rakouska, Nizozemska, Anglie, ale i Spojených států nebo Austrálie. Pardubice jsou domovem pro lední hokejový klub HC ČSOB Pojišťovna Pardubice, hrající v nedávno modernizované a rozšířené ČEZ Aréně. Hokejový tým se řadí k nejlepším v České republice, třikrát vyhrál nejvyšší Československou hokejovou ligu v letech 1973, 1987 a 1989, samostatnou českou extraligu v sezonách 2004/2005, 2009/2010 a 2011/2012. V Pardubicích se hraje i basketbalová soutěž Mattoni NBL. Mužstvo pravidelně hraje mezi nejlepšími 5, a to nejen v MNBL. V ČEZ Aréně také hrají basketbalisté Nymburku, hrající Evropský pohár. Od roku 1990 se každoročně odehrává největší šachový turnaj na světě Czech Open. Dále můžeme zmínit Pardubickou juniorku, což je Mistrovství České republiky staršího dorostu v tenise,



neoficiálně Pardubická juniorka. Od sezóny 2012/2013 se do Pardubic po 6 letech vrátila druhá nejvyšší fotbalová liga (od roku 2013 nově pojmenovaná Fotbalová národní liga), kterou hraje tým FK Pardubice.

Město Pardubice nabízí mnohá umělecká a kulturní vyžití ve čtyřech divadlech a více než deseti galeriích. Největší a nejstarší Východočeské divadlo (budova z roku 1909), dále Divadlo Exil, Divadlo 29 a Loutkové divadlo Radost DK Dukla, Východočeská galerie v Pardubicích (na zámku a v domě u Jonáše). V Pardubice nalezneme Krajskou knihovnu Pardubice (od roku 1960 do vzniku kraje Okresní knihovna) a knihovnu Univerzity Pardubice. V Domě hudby profesionální Komorní filharmonie Pardubice. Z Pardubic pochází pop punková kapela Vypsaná fixa. V DDM Delta na Dukle působí od r. 1992 Hvězdárna barona Artura Krause.



**Obr. č. 3: Východočeské divadlo <sup>41)</sup>**

V Pardubicích je celkem 19 středních škol, z toho 4 gymnázia: Gymnázium Dašická, Gymnázium Mozartova, Sportovní Gymnázium a Anglické Gymnázium. Sídlí tu také Univerzita Pardubice, kterou tvoří sedm fakult a jeden vysokoškolský ústav. [9]

---

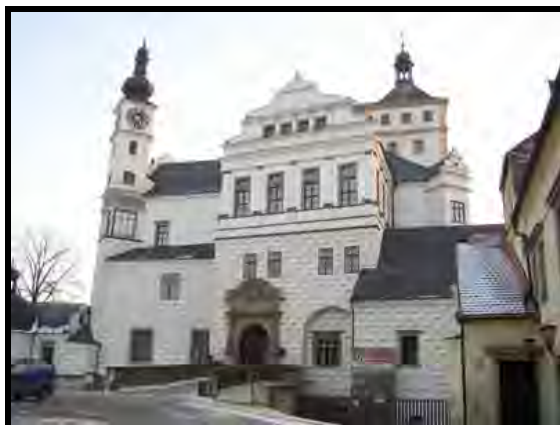
<sup>41)</sup> Lokace.cz [online]. [cit. 2014-05-22]. Dostupné z:  
<http://www.lokace.cz/index.php?k=6&pk=40&view=1228> 22.5. 2014

## Architektonické památky Pardubic



Obr. č. 4: Pardubické krematorium<sup>42)</sup>

Krematorium navrhl architekt Pavel Janák v rondokubistickém stylu. Poprvé se otevřelo roku 1923. V době svého vzniku patřilo mezi nejmodernější stavby svého druhu v Československu. K dispozici mělo už tehdy velmi moderní zařízení sloužící ke zpopelňování zesnulých. Historicky cenná budova krematoria se později objevila i ve filmu Juraje Herze Spalovač mrtvol. Nyní je národní kulturní památkou. Krematorium prošlo náročnou rekonstrukcí, která trvala od roku 2004 do roku 2009 a stála celkem 25 milionů korun. [10]



Obr. č. 5: Pardubický zámek<sup>43)</sup>

Pardubický zámek, vystavěn v renesančním stylu poblíž centra města Za pánů z Pernštejna zde vzniklo sídlo, které je přechodem mezi hradem a zámkem. Zámek je vlastnictvím Pardubického kraje, kde sídlí Východočeské muzeum, Východočeská galerie a

---

<sup>42)</sup> DryBand [online]. [cit. 2014-05-22]. Dostupné z: <http://dryband.eu/?p=211>

<sup>43)</sup> Pardubický kailedoskop [online]. [cit. 2014-05-22]. Dostupné z: <http://ipardubice.sweb.cz/vcera/vcera3.html>



pobočka Národního památkového ústavu. Od roku 2010 je zámek s opevněním zapsán na seznam národních kulturních památek České republiky.[11]



Obr. č. 6: Pernštýnské náměstí s městskou radnicí <sup>44)</sup>


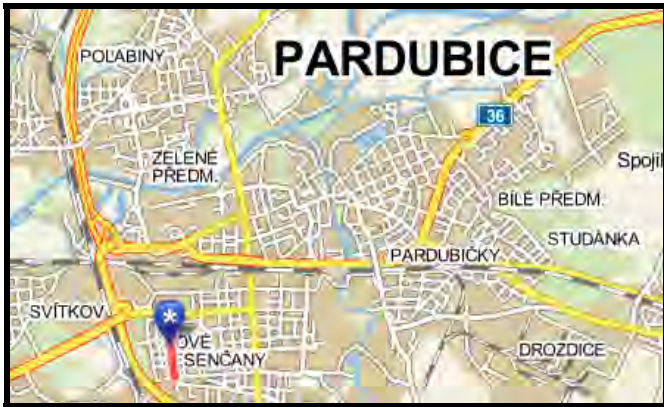


Pernštýnské náměstí tvoří městskou památkovou rezervaci. Budova nové radnice byla postavena v neorenesančním slohu. Její dominantou jsou dvě věže, které rozdělují stavbu v průčelí na tři části. Sgrafita na zadním průčelí radnice zhotovil dle kرتونů Mikoláše Alše malíř Rašek.





---

<sup>44)</sup> Stredovek.com [online]. [cit. 2014-05-22]. Dostupné z:  
<http://www.stredovek.com/photos/hradby/Pardubice/Big/Pardubice%2021.jpg>

## 5 PRŮZKUM TRHU - VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

### 5.1 BYTY 1+1

Byt č. 1	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Lexova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	45m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 7: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 8: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 2	
Celková cena / Adresa	7 900 za měsíc / Jindřišská, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 7.
Plocha podlahová / Sklep /Obč. vybavenost	38 m <sup>2</sup> / 2 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 9: Pohled na dům [3]	Obr. č. 10: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 3	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / K Višňovce, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	55 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 11: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 12: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 4	
Celková cena / Adresa	5 500 za měsíc / Husova, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Novostavba/ 1.
Plocha podlahová / Sklep /Obč. Vybavenost	37 m <sup>2</sup> / 2 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 13: Pohled na dům [3]	Obr. č. 14: Poloha bytu v Pardubicích [4]






Byt č. 5	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / nábreží Závodu míru, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 9.
Plocha podlahová / Sklep / Obč. vybavenost	39 m <sup>2</sup> / 2 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 15: Pohled na dům [3]	Obr. č. 16: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 6	
Celková cena / Adresa	5 000 za měsíc / Na Bukovině, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 2.
Plocha podlahová / Sklep / Obč. vybavenost	40 m <sup>2</sup> / 3 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 17: Pohled na dům [3]	Obr. č. 18: Poloha bytu v Pardubicích [4]





Byt č. 7	
Celková cena / Adresa	5 500 za měsíc / Karla IV., Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Dobrý / 8.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	39 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 19: Pohled na dům [3]	Obr. č. 20: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 8	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Palackého třída, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 1.
Plocha podlahová / Sklep /Obč. vybavenost	40 m <sup>2</sup> / 3 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 21: Pohled na dům [3]	Obr. č. 22: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 9	
Celková cena / Adresa	8 000 za měsíc / Stavbařů, Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Sklep / Obč. vybavenost	39 m <sup>2</sup> / 6 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 23: Pohled na dům [3]	Obr. č. 24: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 10	
Celková cena / Adresa	5 500 za měsíc / Ke Kamenci, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	40 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 25: Pohled na dům [3]	Obr. č. 26: Poloha bytu v Pardubicích [4]





Byt č. 11	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / U Marka, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	40 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 27: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 28: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 12	
Celková cena / Adresa	7 800 za měsíc / U Kostelíčka, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	40 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 29: Pohled na dům [3]	Obr. č. 30: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 13	
Celková cena / Adresa	7 800 za měsíc / Štrossova, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	46 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 31: Pohled na dům [3]	Obr. č. 32: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 14	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Jiřího z Poděbrad, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	40 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 33: Pohled na dům [3]	Obr. č. 34: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 15	
Celková cena / Adresa	4 800 za měsíc / Karla IV., Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Počet podlaží	Panelová / Dobrý / 15
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	46 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 35: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 36: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 16	
Celková cena / Adresa	5 300 za měsíc / Českova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	56 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 37: Pohled na dům [3]	Obr. č. 38: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 17	
Celková cena / Adresa	4 900 za měsíc / Zborovské náměstí, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	40 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 39: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 40: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 18	
Celková cena / Adresa	5 000 za měsíc / Bacháčkova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	45 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 41: Pohled na dům [3]	Obr. č. 42: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 19	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / nábreží Závodu míru, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Dobrý / 9.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	37 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 43: Pohled na dům [3]	Obr. č. 44: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 20	
Celková cena / Adresa	5 500 za měsíc / Školská, Pardubice - Ohrazenice
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	35 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 45: Pohled na dům [3]	Obr. č. 46: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 21	
Celková cena / Adresa	6 500 za měsíc / Sluneční, Pardubice - Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Po rekonstrukci / 6.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	30 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 47: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 48: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 22	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Bělobranské náměstí, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	42 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 49: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 50: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 23	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Smilova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý/ 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	52 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 51: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 52: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 24	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Kostnická, Pardubice - Svítkov
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová /Po rekonstrukci / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	35 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 53: Pohled na dům [3]	Obr. č. 54: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 25	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Pardubice - Rosice
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	46 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 55: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 56: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 26	
Celková cena / Adresa	4 000 za měsíc / Jindřišská, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	50 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 57: Pohled na dům [3]	Obr. č. 58: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 27	
Celková cena / Adresa	5 000 za měsíc / Jana Zajíce - Studánka
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	42 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 59: Pohled na dům [3]	Obr. č. 60: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 28	
Celková cena / Adresa	6 900 za měsíc / Lexova, Pardubice - Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	40 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 61: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 62: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 29	
Celková cena / Adresa	5 000 za měsíc / Lidmily Malé, Studánka
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Po rekonstrukci / 5.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	38 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 63: Pohled na dům [3]	Obr. č. 64: : Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 30	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Svítkov
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	45 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 65: Pohled na dům [3]	Obr. č. 66: Poloha bytu v Pardubicích [4]







## 5.2 BYTY 2+1

Byt č. 1	
Celková cena / Adresa	8 000 za měsíc / Jana Palacha, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	72 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 67: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 68: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 2	
Celková cena / Adresa	8 000 za měsíc / S. K. Neumanna, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	44 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 69: Pohled na dům [3]	Obr. č. 70: Poloha bytu v Pardubicích [4]





Byt č. 3	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Bezdíčkova, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 5.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	53 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 71: Pohled na dům [3]	Obr. č. 72: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 4	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Na Drážce, Zelené předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	50 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 73: Pohled na dům [3]	Obr. č. 74: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 5	
Celková cena / Adresa	8 500 za měsíc / Sokolovská, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	65 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 75: Pohled na dům [3]	Obr. č. 76: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 6	
Celková cena / Adresa	6 000 za měsíc / Ve Lhotkách, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Sklep / Obč. vybavenost	58 m <sup>2</sup> / 3 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 77: Pohled na dům [3]	Obr. č. 78: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 7	
Celková cena / Adresa	8 500 za měsíc / Pichlova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	60 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 79: Pohled na dům [3]	Obr. č. 80: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 8	
Celková cena / Adresa	8 500 za měsíc / Sladkovského, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	50 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 81: Pohled na dům [3]	Obr. č. 82: Poloha bytu v Pardubicích [4]






Byt č. 9	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / nábreží Závodu míru, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Po rekonstrukci / 14.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	53 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 83: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 84: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 10	
Celková cena / Adresa	6 500 za měsíc / Sakařova, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	56 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 85: Pohled na dům [3]	Obr. č. 86: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 11	
Celková cena / Adresa	6 500 za měsíc / Sokolovská, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	65 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 87: Pohled na dům [3]	Obr. č. 88: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 12	
Celková cena / Adresa	8 100 za měsíc / Sokolovská, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	55 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 89: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 90: Poloha bytu v Pardubicích [4]

<b>Byt č. 13</b>	
Celková cena / Adresa	6 500 za měsíc / Věry Junkové, Pardubice
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	50 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
<b>Obr. č. 91: Pohled na dům [3]</b>	<b>Obr. č. 92: Poloha bytu v Pardubicích [4]</b>
<b>Byt č. 14</b>	
Celková cena / Adresa	7 900 za měsíc / Na Labišti, Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	61 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
<b>Obr. č. 93: Pohled na dům [3]</b>	<b>Obr. č. 94: Poloha bytu v Pardubicích [4]</b>







Byt č. 15	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Devotyho, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	55 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 95: Pohled na dům [3]	Obr. č. 96: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 16	
Celková cena / Adresa	8 900 za měsíc / Sokolovská, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	60 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 97: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 98: Poloha bytu v Pardubicích [4]



<b>Byt č. 17</b>	
Celková cena / Adresa	6 000 za měsíc / Artura Krause, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	65 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
<b>Obr. č. 99: Ukázka interiéru [3]</b>	<b>Obr. č. 100: Poloha bytu v Pardubicích [4]</b>
<b>Byt č. 18</b>	
Celková cena / Adresa	8 500 za měsíc / Polská, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	70 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
<b>Obr. č. 101: Ukázka interiéru [3]</b>	<b>Obr. č. 102: Poloha bytu v Pardubicích [4]</b>





Byt č. 19	
Celková cena / Adresa	5 400 za měsíc / Svobody, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	54 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 103: Pohled na dům [3]	Obr. č. 104: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 20	
Celková cena / Adresa	5 500 za měsíc / Pichlova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / dobrý / 8.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	57 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 105: Pohled na dům [3]	Obr. č. 106: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 21	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Družby, - Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Dobrý / 8.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	46 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 107: Pohled na dům [3]	Obr. č. 108: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 22	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Na Drážce, Pardubice
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý/ 5.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	65 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 109: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 110: Poloha bytu v Pardubicích [4]







Byt č. 23	
Celková cena / Adresa	7 000 za měsíc / Pardubice - Dražkovice
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	60 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 111: Pohled na dům [3]	Obr. č. 112: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 24	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Věry Junkové, Pardubice - Studánka
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	60 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 113: Pohled na dům [3]	Obr. č. 114: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 25	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / 17. listopadu, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	52 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 115: Pohled na dům [3]	Obr. č. 116: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 26	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Josefa Ressla, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	60 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 117: Pohled na dům [3]	Obr. č. 118: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 27	
Celková cena / Adresa	9 500 za měsíc / Dubová, Pardubice - Svítkov
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	60 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 119: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 120: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 28	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Luďka Maturovy, Pardubice - Studánka
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Po rekonstrukci / 7.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	72 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 121: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 122: Poloha bytu v Pardubicích [4]







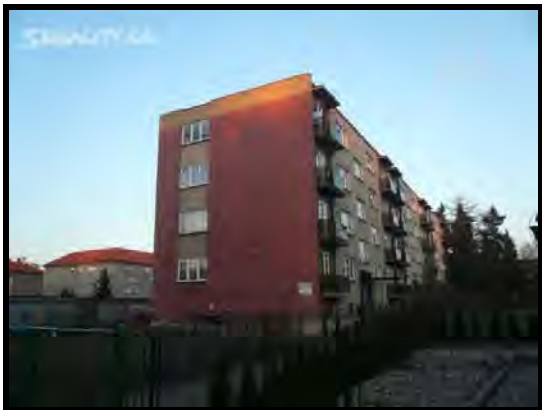
Byt č. 29	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Bohdanečská, Pardubice - Trnová
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	100 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 123: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 124: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 30	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Na Drážce, Pardubice
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 6.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	65 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 125: Pohled na dům [3]	Obr. č. 126: Poloha bytu v Pardubicích [4]

### 5.3 BYT 3+1

Byt č. 1	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Dašická, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	75 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 127: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 128: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 2	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Na Drážce, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Po rekonstrukci / 7.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	70 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 129: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 130: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 3	
Celková cena / Adresa	8 500 za měsíc / Sladkovského, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu	Cihlová / Po rekonstrukci
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	114 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 131: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 132: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 4	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Dašická, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	75 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 133: Pohled na dům [3]	Obr. č. 134: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 5	
Celková cena / Adresa	9 900 za měsíc / Hronovická, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	123 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 135: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 136: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 6	
Celková cena / Adresa	10 000 za měsíc / Bulharská, Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	80 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 137: Pohled na dům [3]	Obr. č. 138: Poloha bytu v Pardubicích [4]







Byt č. 7	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Demokratické mládeže, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	72 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 139: Pohled na dům [3]	Obr. č. 140: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 8	
Celková cena / Adresa	6 500 za měsíc / Macanova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	94 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 141: Pohled na dům [3]	Obr. č. 142: Poloha bytu v Pardubicích [4]





Byt č. 9	
Celková cena / Adresa	8 000 za měsíc / Arnošta z Pardubic, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	78 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 143: Pohled na dům [3]	Obr. č. 144: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 10	
Celková cena / Adresa	14 000 za měsíc / Pernštýnská, Staré Město
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Kamenná / Velmi dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	120 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 145: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 146: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 11	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / V Ráji, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	90 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 147: Pohled na dům [3]	Obr. č. 148: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 12	
Celková cena / Adresa	9 500 za měsíc / Brožíkova, Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý/ 10.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	81 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 149: Pohled na dům [3]	Obr. č. 150: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 13	
Celková cena / Adresa	9 500 za měsíc / Sladkovského, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý/ 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	91 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 151: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 152: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 14	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Hronovická, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	98 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 153: Pohled na dům [3]	Obr. č. 154: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 15	
Celková cena / Adresa	9 500 za měsíc / nábreží Závodu míru, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Dobrý / 9.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	78 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 155: Pohled na dům [3]	Obr. č. 156: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 16	
Celková cena / Adresa	8 000 za měsíc / Jiráskova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Dobrý / 11.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	76 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 157: Pohled na dům [3]	Obr. č. 158: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 17	
Celková cena / Adresa	7 900 za měsíc / Demokratické mládeže, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	79 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 159: Pohled na dům [3]	Obr. č. 160: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 18	
Celková cena / Adresa	11 610 za měsíc / třída Míru, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	129 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 161: Pohled na dům [3]	Obr. č. 162: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 19	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Palackého třída, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 1.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	150 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 163: Pohled na dům [3]	Obr. č. 164: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 20	
Celková cena / Adresa	10 000 za měsíc / Hronovická, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 2.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	123 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 165: Pohled na dům [3]	Obr. č. 166: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 21	
Celková cena / Adresa	12 700 za měsíc / Pernerova, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Po rekonstrukci / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	120 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 167: Pohled na dům [3]	Obr. č. 168: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 22	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / Lidická - Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Po rekonstrukci / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	68 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 169 Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 170: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 23	
Celková cena / Adresa	9 000 za měsíc / kpt. Bartoše, Pardubice - Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 9.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	70 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 171: Pohled na dům [3]	Obr. č. 172: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 24	
Celková cena / Adresa	10 000 za měsíc / Jozefa Gabčíka, Pardubice - Trnová
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Dobrý / 3.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	78 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 173: Pohled na dům [3]	Obr. č. 174: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 25	
Celková cena / Adresa	9 500 za měsíc / Lonkova, Pardubice - Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 7.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	90 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 175: Pohled na dům [3]	Obr. č. 176: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 26	
Celková cena / Adresa	8 000 za měsíc / Dašická, Pardubice - Bílé Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 6.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	91 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 177: Pohled na dům [3]	Obr. č. 178: Poloha bytu v Pardubicích [4]



Byt č. 27	
Celková cena / Adresa	8 500 za měsíc / K Rozvodně, Pardubice - Cihelna
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Velmi dobrý / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	75 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 179: Ukázka interiéru [3]	Obr. č. 180: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 28	
Celková cena / Adresa	9 400 za měsíc / Bělehradská, Pardubice - Polabiny
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Panelová / Dobrý / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	72 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 181: Pohled na dům [3]	Obr. č. 182: Poloha bytu v Pardubicích [4]

Byt č. 29	
Celková cena / Adresa	9 500 za měsíc / Havlíčkova, Pardubice - Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý/ 15.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	75 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 183: Pohled na dům [3]	Obr. č. 184: Poloha bytu v Pardubicích [4]
Byt č. 30	
Celková cena / Adresa	7 500 za měsíc / Sukova třída, Zelené Předměstí
Budova / Stav objektu / Podlaží umístění	Cihlová / Velmi dobrý / 4.
Plocha podlahová / Občanská vybavenost	80 m <sup>2</sup> / Dostupná pěšky
	
Obr. č. 185: Pohled na dům [3]	Obr. č. 186: Poloha bytu v Pardubicích [4]

## 6 VYHODNOCENÍ

Podkladem pro vyhodnocení trhu s nájemními byty v Pardubicích sloužil server Sreality.cz. Pokud v podkladech vznikla nejasnost, dotazovala jsem se v příslušné realitní kanceláři nebo jsem provedla místní prohlídku z exteriéru. Sreality.cz jsou nejrozšířenějším realitním serverem, proto jsem si zvolila tento server pro sestavení databáze. U dalších realitních serverů jsem provedla jen zběžnou kontrolní prohlídku, zda a jak moc se nabídka nájemního bydlení liší. Byty nabízené v dalších realitních serverech byly stejné jako na serveru Sreality.cz a nelišily se jinými nabídkami. Nájemné je ověřené a jedná se o skutečně provedené nájmy. Databáze byla vytvořena v období únor 2014 - květen 2014. Situace na trhu byla průběžně sledována, aby bylo zmapováno, co nejvíce lokalit, kde se nabízí nájemní bydlení a aby bylo možné zachytit veškeré kritéria (konstrukce budovy, stav budovy, zařízení, výtah, balkón, sklep, podlaží umístěného bytu...) podle kterých si budoucí nájemníci vybírají svá bydlení.

Databáze je složena z pronájmů na byty 1+1, 2+1, 3+1. Pro každou kategorii bylo vybráno 30 bytů. Město Pardubice je složeno z osmi městských obvodů. Nejvíce nabízených pronájmů se objevují ve středu města, což je Městský obvod Pardubice I. V okrajových částech Pardubic (dříve menší obce) se pronájmy bytů vyskytují zřídka. Nejvíce se jedná o pronájem bytu v rodinném domě. Polabiny, které tvoří městský obvod Pardubice II, poskytují také řadu pronájmů. Části Hůrka, Drážka, Slovany, Studánka již tolik pronájmů v bytových domech nenabízí v důsledku stávajících rodinných domů, které nikdo nepronajímá. Na sídlišti Dubina se objevuje mnoho panelových domů, které jsou většinou ve vlastnictví fyzických osob, které tyto byty dále nepronajímají a bydlí v nich. Další zástavba rodinných domů je v městském obvodě IV - Pardubičky, kde se opět nevyskytují pronájmy bytů v bytových ani rodinných domech. Velmi oblíbenou částí pro bydlení je městský obvod V - Dukla. Tato oblast nabízí mnoho pronájmů bytů, které se nachází s nedaleko centra města, kam ruch města nedoléhá a je zachováno poklidné bydlení. Sídliště Dubina a Dukla se nachází v blízkosti lesů. Svítkov je dalším městským obvodem číslo VI a Rosice, které jsou VII městským obvodem. Tyto části mají spíše zástavbu rodinných domů a majitelé některých domů poskytují pronájem části svého domu. Takto nabízený pronájem má většinou vlastní vstup a nabízí úplné soukromí nájemníkům. Nejmladším městským obvodem je obvod VII na území obce Hostovice, zde nebyly nalezeny pronájmy rodinných domů.

Trh s nájemními byty nabízí i ubytování i pro studenty. Jedná se o lokality v blízkosti Univerzity Pardubice (sídliště Cihelna a Polabiny). Pronajímatelé nabízí celý byt nebo pokoje, které slouží studentům. Nabídky ovšem nejsou soustředěny jen v zmíněných sídlištích, ale i v odlehlejších sídlištích či částí Pardubic, případně jiných městských obvodech. U těchto nabídek je zmíněno, že pronajímatel tyto prostory nabízí výhradně studentům. MHD nabízí množství spojů, které jsou velmi frekventované, není zde problém se dopravit k univerzitě. S čím se ale setkáme častěji, jsou dlouhodobé pronájmy, které pronajímatelé preferují.

Na každém pardubickém sídlišti jsou umístěna dětská hřiště a jsou vybaveny základní občanskou vybaveností (obchody, pošta, policie, základní a mateřské školy...).

Parkovací stání je vyhrazeno k většině bytů. Problém s parkováním vzniká v centru města, kde vlastníci bytů sice mají parkovací karty, ale na těchto parkovištích může parkovat kdokoliv, když si zaplatí poplatek za parkování. Existují parkoviště, kterým jsou vyhrazeny pro držitele parkovacích karet, ale těch je pomálu.

Pardubice nabízí mnoho sportovišť (plavecký areál, sportovní haly, tenisové kurty, fotbalové hřiště, zimní stadión...), kde se mohou obyvatelé Pardubic sportovně vyžít.

Město Pardubice žije velmi bohatým kulturním a společenským životem, nabízí mnoho tradičních společenských akcí (Slavnosti vína, Pernštýnská noc, výstavy v galeriích...).

Dříve centrum města tvořilo historické jádro města (Pernštýnské náměstí), které poskytuje kulturní a společenské vyžití (restaurace, kavárny), kde se soustřeďovala převážná část obyvatel z důvodu uspokojování svých společenských potřeb, ale s vystavěním nákupního centra AFI palác Pardubice se tato převážná část přesunula k uvedenému místu.

Byty o vyšší dispozici nebyly do vyhodnocení zahrnuty. Na trhu jsou nabídnuty, ale nabídka převyšuje poptávku. Vzniklá situace byla zjištěna dlouhodobé sledování nabídek na serveru Sreality.cz. Převážná část nabídek byla stejná, jak při sledování v březnu, tak i v květnu.

## 6.1

## BYTY 1+1

BYTY 1 + 1										
Číslo bytu	Adresa	Část	Podl. pl. [m <sup>2</sup> ]	Kce budovy	Stav budovy	UvP./ ∑ podl.	Zařizeno	Balkón/Lodžie	Sklep	Výtah
1	Lexova	ZP	45	Cihlová	VD	3. /4.	Ano	Ne	Ne	Ano
2	Jindřřšská	ZP	38	Cihlová	PR	7. /8.	Ne	Ne	Ano	Ano
3	K Višňovce	ZP	55	Cihlová	VD	1. /3.	Ne	Ne	Ano	Ne
4	Husova	BP	37	Cihlová	N	1. /3.	Ne	Ne	Ano	Ne
5	nábřeží Závodu míru	ZP	39	Panelová	VD	9. /12.	Částečně	Ne	Ano	Ano
6	Na Bukovině	BP	40	Cihlová	D	2. /4.	Ne	Ne	Ano	Ne
7	Karla IV.	ZP	35	Panelová	D	8. / 14	Ne	Ne	Ne	Ano
8	Palackého třída	ZP	40	Cihlová	D	1. /2.	Částečně	Ne	Ano	Ne
9	Stavbařů	Polabiny	39	Cihlová	VD	2. /6.	Částečně	Ne	Ano	Ano
10	Ke Kamenci	BP	40	Cihlová	VD	3. /4.	Částečně	Ne	Ano	Ne
11	U Marka	ZP	40	Cihlová	VD	3. /4.	Ano	Ne	Ne	Ne
12	U Kostelíčka	BP	40	Cihlová	VD	1. /5.	Částečně	Ne	Ano	Ano
13	Štrossova	BP	46	Cihlová	D	1. /4.	Ano	Ne	Ano	Ne
14	Jiřího z Poděbrad	ZP	40	Panelová	VD	1. /5.	Ano	Ne	Ano	Ano
15	Karla IV.	ZP	46	Panelová	D	15. /15.	Ano	Ne	Ano	Ano
16	Češkova	ZP	56	Cihlová	D	2. /4.	Ne	Ne	Ne	Ne
17	Zborovské náměstí	ZP	40	Cihlová	PR	1. /4.	Ne	Ne	Ano	Ne
18	Bacháčkova	ZP	45	Cihlová	D	1. /3.	Ano	Ne	Ne	Ne
19	nábřeží Závodu míru	ZP	37	Panelová	D	9. /13.	Částečně	Ne	Ano	Ano
20	Školská	Ohrazenice	35	Cihlová	VD	2. /2.	Ne	Ne	Ne	Ne
21	Sluneční	Polabiny	30	Panelová	PR	6. /8.	Částečně	Ne	Ano	Ne
22	Bělobranské náměstí	BP	42	Cihlová	VD	2. /2.	Ne	Ano	Ano	Ne
23	Smilova	ZP	52	Cihlová	VD	2. /2.	Ne	Ano	Ne	Ne
24	Kostnická	Svíkov	35	Cihlová	PR	1. /1.	Částečně	Ne	Ne	Ne
25	Rosice	Pardubice	46	Cihlová	PR	1. /1.	Ano	Ne	Ne	Ne
26	Jindřřšská	ZP	50	Cihlová	VD	3. /3.	Částečně	Ne	Ne	Ne
27	Jana Zajíce	Studánka	42	Panelová	VD	3. /15.	Ano	Ne	Ano	Ano
28	Lexova	ZP	40	Cihlová	VD	4. /4.	Ano	Ne	Ne	Ano
29	Lidmily Malé	Studánka	38	Panelová	PR	5. /6.	Ne	Ne	Ano	Ano
30	Svítkov	Svítkov	45	Cihlová	VD	1. /2.	Ano	Ano	Ne	Ne
Vysvětlivky:		UvP	Umístění v podlaží		VD	Velmi dobrý				
ZP	Zelené předměstí	Kce	Konstrukce		D	Dobrý				
BP	Bílé předměstí	N	Novostavba		PR	Po rekonstrukci				

Tab. č. 2: Přehled bytů a rozbor bytů 1+1<sup>45)</sup>

<sup>45)</sup> Vlastní zpracování



Výše uvedená tabulka uvádí výpis bytů 1+1 pro nájemní bydlení s výčtem lokalit a dalšími uvedenými parametry (podlahová plocha, konstrukce budovy, stav budovy a další).

Číslo bytu	Adresa	Nájemné za měsíc	Koeficient úpravy	Nájemné za byt	Nájemné za m <sup>2</sup>
1	Lexova	7000	1	7000	156
2	Jindříšská	7900	0,7	5530	146
3	K Višňovce	7000	1	7000	127
4	Husova	5500	1	5500	149
5	nábřeží Závodu míru	7 000	0,7	4900	126
6	Na Bukovině	5000	1	5000	125
7	Karla IV.	5500	1	5500	157
8	Palackého třída	7000	0,7	4900	123
9	Stavbařů	8000	0,75	6000	154
10	Ke Kamenci	5500	1	5500	138
11	U Marka	7500	0,7	5250	131
12	U Kostelíčka	7800	0,7	5460	137
13	Štrossova	7800	0,7	5460	119
14	Jiřího z Poděbrad	7000	1	7000	175
15	Karla IV.	4800	1	4800	104
16	Českova	5300	1	5300	95
17	Zborovského náměstí	4900	1	4900	123
18	Bacháčkova	5000	1	5000	111
19	nábřeží Závodu míru	7000	0,7	4900	132
20	Školská	5500	1	5500	157
21	Sluneční	6500	1	6500	217
22	Bělobranské náměstí	7000	1	7000	167
23	Smilova	7000	1	7000	135
24	Kostnická	7000	0,7	4900	140
25	Rosice	7500	0,7	5250	114
26	Jindříšská	4000	1	4000	80
27	Jana Zajíce	5000	1	5000	119
28	Lexova	6900	1	6900	173
29	Lidmily Malé	5000	1	5000	132
30	Svítkov	7000	0,7	4900	109

Tab č. 3: Přehled nájemného bytů 1+1<sup>46)</sup>

V tabulce č. 3 je uveden přehled výše nájemného pro 1+1, jak jej uvedl server Sreality.cz. Server uváděl nájemné, kde už byly zahrnuty energie. Proto je tento nájem

<sup>46)</sup> Vlastní zpracování

vynásoben koeficientem úpravy. Částka na zálohy energie byla uvažována 2 000 Kč za měsíc. Z uvedeného nájmu se vypočítal procentuelní podíl, který tvoří energie. Např. nájem činil 8000 Kč, 25% tvoří energie, což jsou 2 000 Kč.  $100 - 25 = 75$  proto je koeficient úpravy roven 0,75.

Výše záloh na energie se pohybovala od 1500 Kč - 3000 Kč za měsíc u nájemného uvedeného bez energií. Nebo se výše záloh uvádí na osobu ve výši 500 - 700 Kč za měsíc. V tomto případě koeficient úpravy je roven jedné.

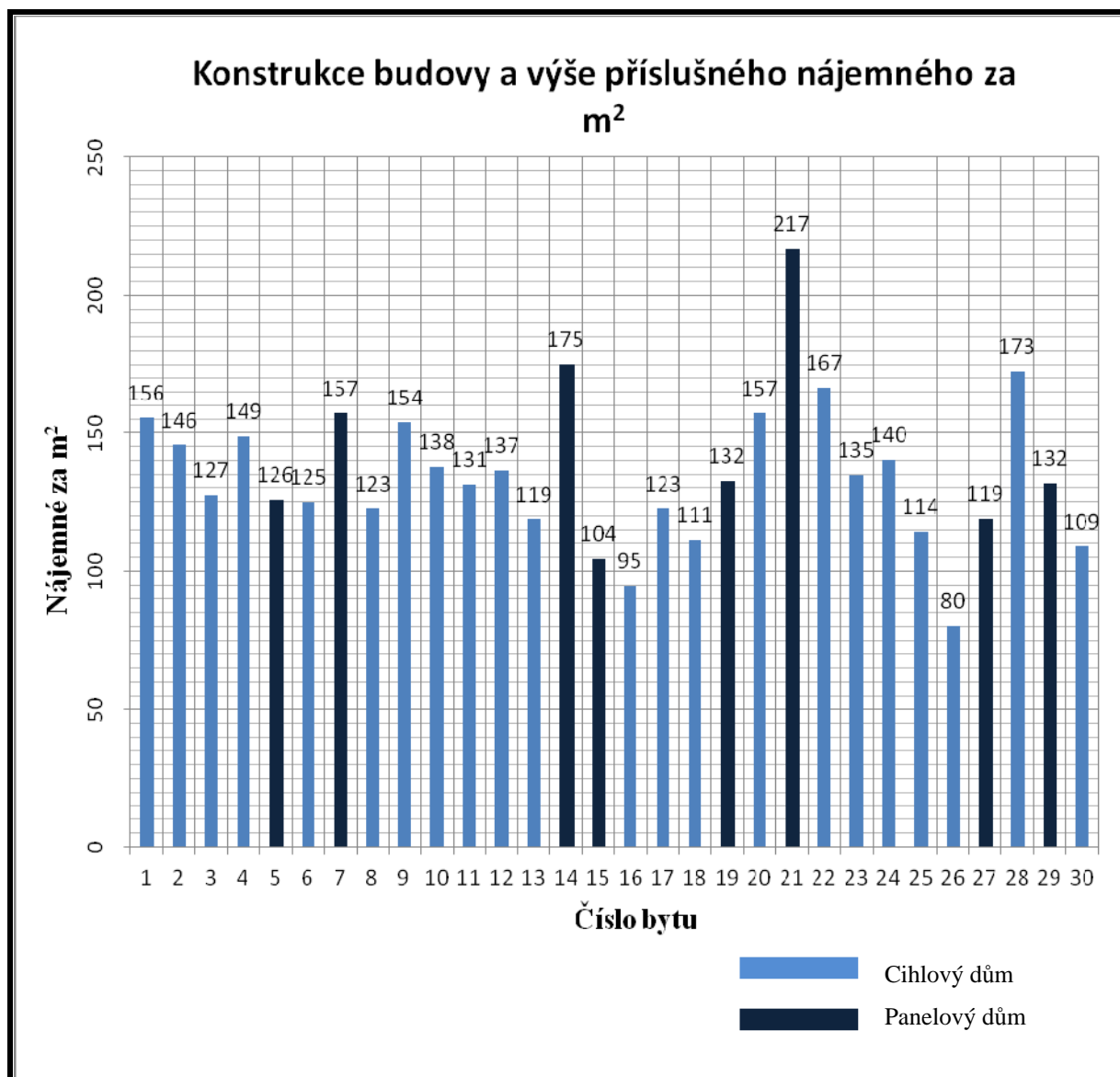
Nežli začneme posuzovat podle stanovených kritérií je nutno provést kontrolu, zda nějaký vzorek neobsahuje odlehlé hodnoty, v tomto případě hodnoty nájemného. Je možné toto posoudit pouhým odhadem, ale je možno toto posoudit i matematicky Grubbsovým testem, který slouží pro vyloučení kritických hodnot. Testovalo se na třech hladinách významnosti, které jsou označovány jako chyby I. druhu. Pravděpodobnost chyby nepřekračuje hodnotu  $\alpha$ .

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				Testová kritéria	
Sloupec	1	2	3	Vybraná hladina významnosti $\alpha = 0,1$	
n	$T_{\alpha} [0.90]$	$T_{\alpha} [0.95]$	$T_{\alpha} [0.99]$	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$
30	2,607	2,792	3,156	Platí $T_{\min} \leq T_{an}$ ?	1,861
Číselné charakteristiky				Platí $T_{\max} \leq T_{an}$ ?	1,714
Průměr			5 561,67	$T_{an}$	Podmínka
Výběrová směrodatná odchylka			839,03	2,607	Platí
$X_{\min}$			4 000,00	2,607	Platí
$X_{\max}$			7 000,00	Vybraná hladina významnosti $\alpha = 0,05$	
$T_{\min}$			1,86128325	$T_{an}$	Podmínka
$T_{\max}$			1,71428756	2,792	Platí
Počet prvků n			30	2,792	Platí
				Vybraná hladina významnosti $\alpha = 0,01$	
				$T_{an}$	Podmínka
				3,156	Platí
				3,156	Platí

Tab č. 4: Grubbsův test pro byty 1+1<sup>47)</sup>

Podmínky u všech hladin významnosti byly splněny, žádná z hodnot se významně neodlišuje.

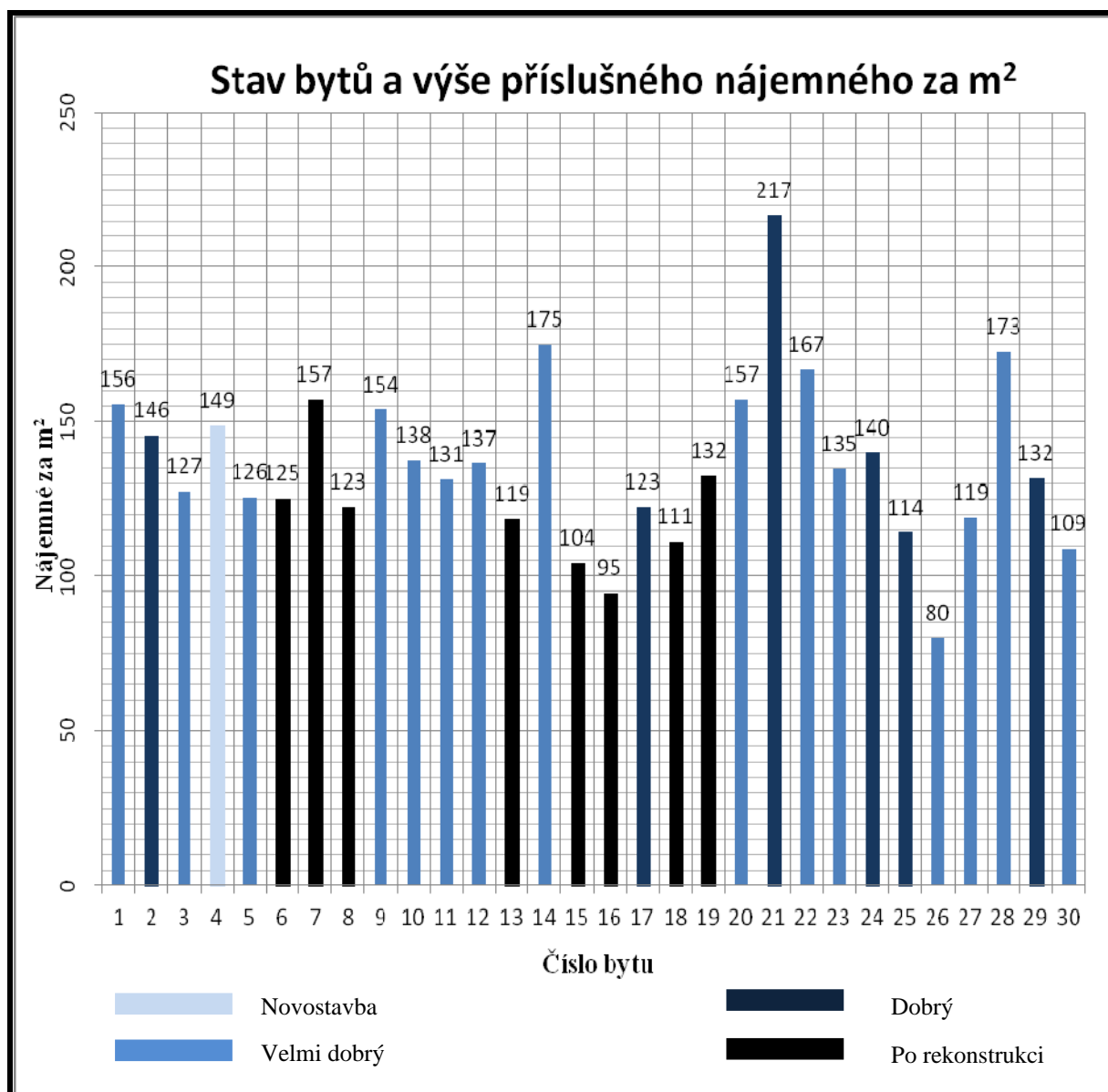
<sup>47)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 1: Grafický přehled konstrukcí bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 1+1<sup>48)</sup>**

V grafu č. 1 je vyobrazen druh konstrukce budovy, zda je cihlová nebo panelová. Zjistíme zde jednotlivé počty jednotlivých budov, z jaké jsou konstrukce a k nim příslušnou výši nájemného za 1m<sup>2</sup>.

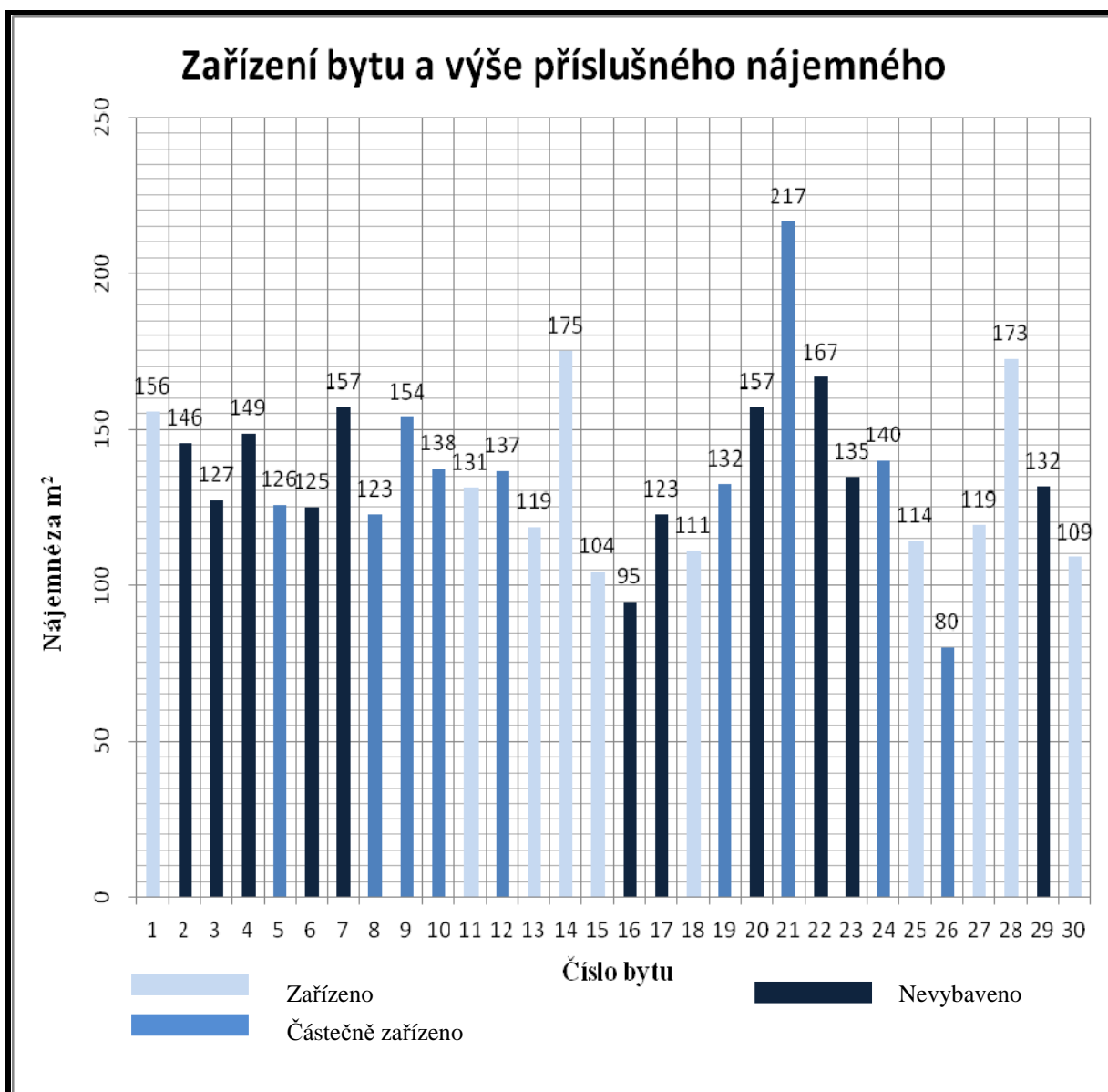
<sup>48)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 2: Grafický přehled stavu bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 1+1<sup>49)</sup>**

V grafu č. 2 je vyobrazen stav budovy, zda je velmi dobrý, dobrý, po rekonstrukci nebo zda se jedná o novostavbu. Zjistíme zde jednotlivé počty stavů budov a k nim příslušnou výši měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>49)</sup> Vlastní zpracování



Graf č. 3: Grafický přehled vybavení bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 1+1<sup>50)</sup>

V grafu č. 3 je vyobrazeno zařízení bytu, zda je zařízen nezařízen nebo částečně zařízen. Zjistíme zde jednotlivé počty, jak je byt zařízen a k nim příslušnou výši měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>50)</sup> Vlastní zpracování



Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m <sup>2</sup>		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Cihlová	22	73,33	132	173	80
	Panelová	8	26,67	145	217	104
Stav budovy	Novostavba	1	3,33	149		
	Velmi dobrý	15	50,00	139	175	80
	Dobrý	8	26,67	121	157	95
	Po rekonstrukci	6	20,00	145	217	114
Zařízeno Ano/Ne	Ano	10	33,33	131	157	104
	Ne	11	36,67	137	167	95
	Částečně	9	30,00	138	217	80
Balkón/Lodžie	Ano	3	10,00	137	167	104
	Ne	27	90,00	135	217	80
Sklep	Ano	18	60,00	139	217	104
	Ne	12	40,00	130	173	80
Výtah	Ano	12	40,00	142	175	104
	Ne	18	60,00	101	217	80

Tab č. 5: Souhrn nájemného 1+1<sup>51)</sup>

Tab č. 5 uvádí průměrné, maximální, minimální hodnoty nájemného na 1m<sup>2</sup>. Ceny nájemného jsou děleny dle výše uvedených položek a daných kritérií. V tabulce je uvedeno, že panelová budova (145 Kč/m<sup>2</sup>) má vyšší průměrné nájemné za 1m<sup>2</sup> než cihlová budova (132 Kč/m<sup>2</sup>). Počet cihlových budov značně převyšuje počet panelových budov, což mohlo zkreslit výsledek průzkumu. Panelové domy by měly dosahovat nižšího nájemného, mají nižší životnost. Budoucí nájemníci si spíše vybírají cihlové budovy. Trh nabízí dostatečný počet cihlových budov a tím uspokojuje poptávku. Budovy po rekonstrukci vykazují vyšší průměrné nájemné než budovy ve velmi dobrém stavu a dobrém stavu. Rekonstrukcí se zvyšuje životnost budovy a vykazuje lepší tepelné technické vlastnosti (vliv zateplení), pevnostní charakteristiky, čímž se vysvětluje, proč je novostavba nejdražší. Trh nabízí budovy ve stavu vhodné k bydlení. Částečně zařízené byty vykazují vyšší průměrné měsíční nájemné. Výsledek tohoto průzkumu mohla zkreslit skutečnost, že stáří vybavení je odlišné.

<sup>51)</sup> Vlastní zpracování

Průměrné nájemné za 1m <sup>2</sup>											
Cihlová konstrukce						Panelová konstrukce					
Stav			Zařízení			Stav			Zařízení		
VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně
138	114	131	130	136	128	140	131	174	133	144	175
12	5	4	7	9	6	3	3	2	3	2	2
Vysvětlivky:		VD	Velmi dobrý		D	Dobrý		PR	Po rekonstrukci		

Tab č. 6: Přehled průměrného nájemného dle vybraných kritérií, součty položek pro byty 1+1<sup>52)</sup>

Z Tab č. 6 můžeme porovnat výši průměrného nájemného za 1m<sup>2</sup> cihlové a panelové konstrukce na jejich stav a možnosti zařízení. Dále jsou uvedeny počty vzorků. Z tabulky vyplývá, že za 1m<sup>2</sup> v obytném domě z cihlové konstrukce ve velmi dobrých stavu zaplatíme měsíční nájemné 138 Kč za měsíc a za nezařízený 136 Kč za měsíc. Za panelový dům ve velmi dobrém stavu zaplatíme za 1m<sup>2</sup> 140 Kč za měsíc a za vybavený 133 Kč za 1m<sup>2</sup> za měsíc. Opět musíme brát v úvahu počty vzorků, specifitější členění nebylo provedeno, protože by jednotlivé kategorie obsahovaly málo vzorku nebo žádné.

Horní hranice intervalu	Četnost	Číslo bytu														
80	1	26														
100	1	16														
120	6	13	15	18	25	27	30									
140	12	3	5	6	8	10	11	12	17	19	23	24	29			
160	6	1	2	4	7	9	20									
180	3	14	22	28												
200	0															
220	1	21														

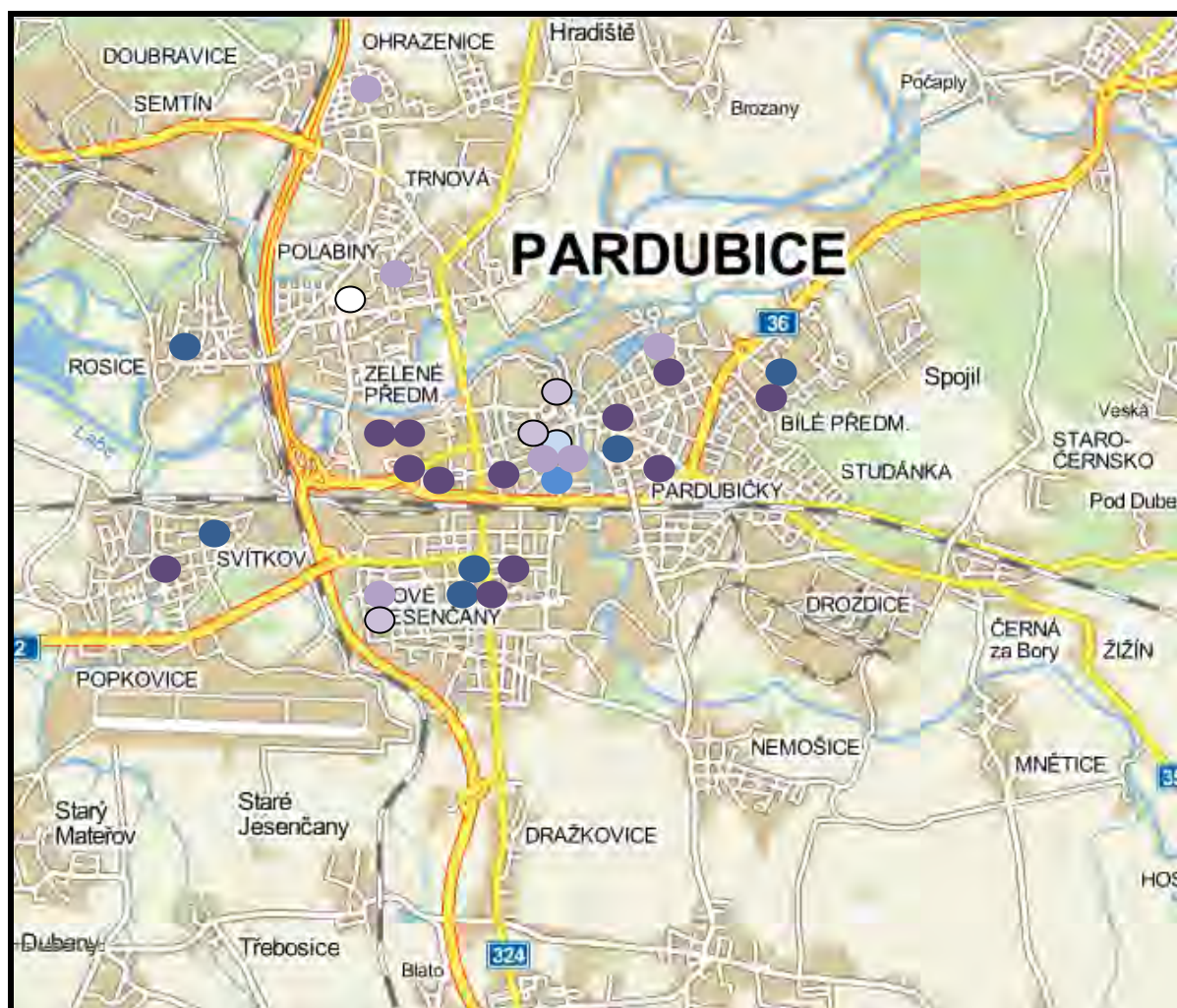
Tab č. 7: Intervaly cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty

1+1<sup>53)</sup>

Tab č. 7 zobrazuje zvolené intervaly měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> do kterých spadají jednotlivé počty bytů, které jsou uvedeny ve sloupci četnost. K příslušnému intervalu jsou uvedeny čísla bytů z databáze. Barevné rozlišení odpovídá barevnému rozlišení v cenové mapě.

<sup>52)</sup> Vlastní zpracování

<sup>53)</sup> Vlastní zpracování

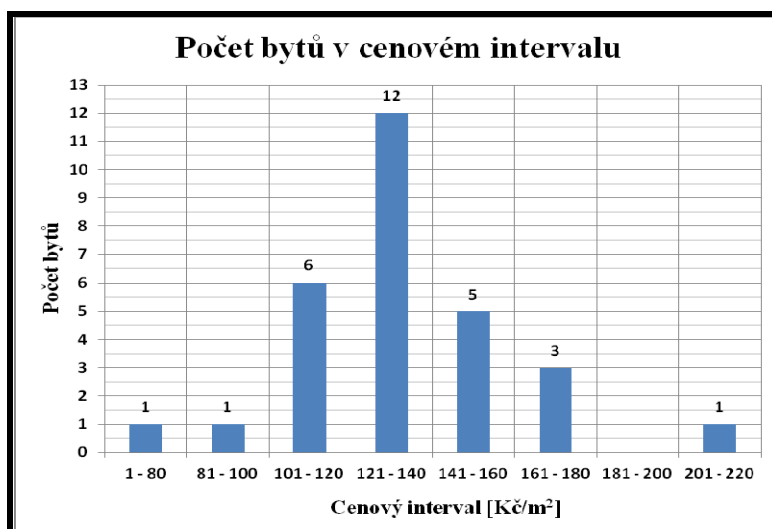


Obr. č. 187: Cenová mapa pronájmů bytu 1+1 v Pardubicích<sup>54)</sup>

- |  |  |
|--|--|
| ○ Výše nájemného za od 1 - 80 Kč/m <sup>2</sup>    | ● Výše nájemného za od 141 - 160 Kč/m <sup>2</sup> |
| ● Výše nájemného za od 81 - 100 Kč/m <sup>2</sup>  | ● Výše nájemného za od 161 - 180 Kč/m <sup>2</sup> |
| ● Výše nájemného za od 101 - 120 Kč/m <sup>2</sup> | ○ Výše nájemného za od 200 - 220 Kč/m <sup>2</sup> |
| ● Výše nájemného za od 121 - 140 Kč/m <sup>2</sup> |  |

Nabídka na pronájem bytů je soustředěna převážně do centra města, dále v oblasti Zeleného předměstí (nábřeží Závodu Míru) nedaleko centra a ve výše zmíněné oblíbené lokalitě pro bydlení městský obvod V - Dukla v blízkosti Nových Jesenčan. Mírné zastoupení na Bílém předměstí (sídliště Dubina- byt č. 27,29), Polabinách (byt č. 9, 21) a Svítkově (byt č. 24, 30) a ve slabém zastoupení v Ohrazenicích (byt 20) a Rosicích (byt 25).

<sup>54)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 4: Grafický popis intervalů cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 1+1<sup>55)</sup>**

Graf č. 4 slouží pro grafické znázornění počtu bytů v jednotlivých intervalech cenového rozpětí pro lepší přehlednost. Je zřejmé, že nejčastější nájemné je v intervalu 121 - 140 Kč/m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha bytů 1+1[m <sup>2</sup> ]												
	Všechny	Konstrukce		Stav			Zařízení					
	byty	Cihlové	Panelové	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně			
Průměr	42	43	38	43	43	38	44	43	39			
Počet	30	22	8	15	8	6	10	11	9			
	Konstrukce cihlová						Konstrukce panelová					
	Stav			Zařízení			Stav			Zařízení		
	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně
Průměr	44	45	40	44	44	41	40	39	34	43	37	35
Počet	12	5	4	7	9	6	3	3	2	3	2	3
Vysvětlivky:		VD		Velmi dobrý		D	Dobrý		PR	Po rekonstrukci		

**Tab č. 8: Přehled podlahové plochy dle vybraných kritérií pro byty 1+1<sup>56)</sup>**

Tab č. 8 znázorňuje průměrnou podlahovou plochu jednotlivých bytů rozdělené nejprve dle konstrukce budovy, stavu a zařízení a užším dělení, kde je nadřazené kritérium konstrukce budovy stavu a zařízení bytu. Z tabulky vyplývá, že průměrná podlahová plocha všech bytů je 42 m<sup>2</sup>. Průměrný byt z cihlové konstrukce má podlahovou plochu 43 m<sup>2</sup> a

<sup>55)</sup> Vlastní zpracování

<sup>56)</sup> Vlastní zpracování



panelový 38 m<sup>2</sup>. Byt z cihlové konstrukce ve velmi dobrých stavu má průměrnou podlahovou plochu 44 m<sup>2</sup> a panelový 40 m<sup>2</sup>.

## 6.2 BYTY 2+1

BYTY 2 + 1										
Číslo bytu	Adresa	Část	Podl. plocha [m <sup>2</sup> ]	Kce budovy	Stav budovy	UvP./ ∑ podl.	Zařízeno	Balkón/Lodžie	Sklep	Výtah
1	Jana Palacha	ZP	72	Cihlová	PR	1. /1.	Ano	Ne	Ne	Ne
2	S. K. Neumanna	ZP	44	Cihlová	VD	4. /4.	Ne	Ano	Ano	Ano
3	Bezdičková	BP	53	Cihlová	D	5. /9.	Ne	Ano	Ano	Ano
4	Na Drážce	BP	50	Cihlová	VD	3. /8.	Ne	Ano	Ano	Ano
5	Sokolovská	ZP	65	Cihlová	VD	1. /3.	Ne	Ne	Ano	Ano
6	Ve Lhotkách	BP	58	Cihlová	VD	1. /3.	Ne	Ne	Ano	Ne
7	Pichlova	ZP	60	Cihlová	PR	2. /4.	Ne	Ano	Ne	Ano
8	Sladkovského	ZP	50	Cihlová	VD	1. /5.	Ne	Ano	Ne	Ne
9	nábřeží Závodu míru	ZP	53	Panelová	PR	14. /14.	Ano	Ano	Ano	Ano
10	Sakařova	BP	56	Cihlová	VD	2. /4	Částečně	Ne	Ano	Ne
11	Sokolovská	ZP	65	Cihlová	D	1. /5.	Částečně	Ano	Ano	Ano
12	Sokolovská	ZP	55	Cihlová	VD	1. /3.	Částečně	Ne	Ano	Ne
13	Věry Junkové	Studánka	50	Cihlová	VD	1. /1.	Ano	Ano	Ne	Ne
14	Na Labišti	Polabiny	61	Cihlová	VD	2. /4.	Ano	Ano	Ne	Ne
15	Devotyho	ZP	55	Cihlová	PR	2. /4.	Ne	Ne	Ano	Ano
16	Sokolovská	ZP	60	Cihlová	D	1. /4.	Ne	Ne	Ano	Ano
17	Artura Krause,	ZP	65	Cihlová	D	3. /3.	Částečně	Ano	Ano	Ne
18	Polská	BP	70	Cihlová	PR	2. /5.	Ne	Ne	Ano	Ne
19	Svobody	ZP	56	Cihlová	D	2. /4.	Ano	Ano	Ne	Ne
20	Pichlova	ZP	57	Panelová	D	8. /8.	Ano	Ne	Ano	Ano
21	Družby	Polabiny	46	Panelová	D	8. /13.	Ne	Ano	Ano	Ano
22	Na Drážce	BP	65	Cihlová	D	5. /6.	Ano	Ano	Ano	Ano
23	Dražkovice	Pardubice	60	Cihlová	PR	2. /3.	Ne	Ne	Ano	Ne
24	Věry Junkové	Studánka	60	Cihlová	VD	1./2.	Ano	Ano	Ano	Ne
25	17. listopadu	ZP	52	Cihlová	VD	2./4.	Ne	Ne	Ano	Ne
26	Josefa Resslera	ZP	60	Cihlová	VD	1. /4.	Ano	Ne	Ano	Ne
27	Dubová	Svítkov	56	Cihlová	VD	4. /4.	Ne	Ne	Ano	Ano
28	Lud'ka Matury	Studánka	72	Panelová	PR	7. /8.	Ne	Ano	Ano	Ano
29	Bohdanečská	Trnová	100	Cihlová	PR	2. /2.	Ne	Ano	Ne	Ano
30	Na Drážce	BP	65	Cihlová	VD	6. /7.	Částečně	Ano	Ne	Ano
Vysvětlivky:		UvP	Umístění v podlaží		VD	Velmi dobrý				
ZP	Zelené předměstí	Kce	Konstrukce		D	Dobrá				
BP	Bílé předměstí	N	Novostavba		PR	Po rekonstrukci				

Tab č. 9: Přehled a rozbor bytů 2+1<sup>57)</sup>

BYTY 2 + 1					
Číslo bytu	Adresa	Nájemné za měsíc	Koeficient úpravy	Nájemné za byt	Nájemné za m <sup>2</sup>
1	Jana Palacha	8000	1	8000	111
2	S. K. Neumanna	8000	0,75	6000	136
3	Bezdíčkova	7000	1	7000	132
4	Na Drážce	7500	1	7500	150
5	Sokolovská	8500	1	8500	131
6	Ve Lhotkách	6000	1	6000	103
7	Pichlova	8500	0,8	6800	113
8	Sladkovského	8500	0,8	6800	136
9	nábřeží Závodu míru	7500	1	7500	142
10	Sakařova	6500	1	6500	116
11	Sokolovská	6500	1	6500	100
12	Sokolovská	8100	1	8100	147
13	Věry Junkové	6500	1	6500	130
14	Na Labišti	7500	0,7	5250	86
15	Devotyho	7500	0,7	5250	95
16	Sokolovská	8900	0,8	7120	119
17	Artura Krause,	6000	1	6000	92
18	Polská	8500	1	8500	121
19	Svobody	5400	1	5400	96
20	Pichlova	5500	1	5500	96
21	Družby	7500	0,7	5250	114
22	Na Drážce	7500	0,7	5250	81
23	Dražkovice	7000	1	7000	117
24	Věry Junkové	9000	0,8	7200	120
25	17. listopadu	4000	1	4000	77
26	Josefa Ressler	7500	1	7500	125
27	Dubová	9500	0,8	7600	136
28	Lud'ka Matyry	7500	1	7500	104
29	Bohdanečská	9000	1	9000	90
30	Na Drážce	7500	1	7500	115

<sup>57)</sup> Vlastní zpracování

Tab. č. 10: Přehled nájemného 2+1<sup>58)</sup>

Při výpočtu nájemného se postupovalo totožně jako u bytů 1+1. Průměrná výše měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> činí 114 Kč, maximální hodnota činí 150 Kč za 1 m<sup>2</sup> a minimální hodnota činí 70 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

Testováno totožným způsobem jako u bytů 1+1

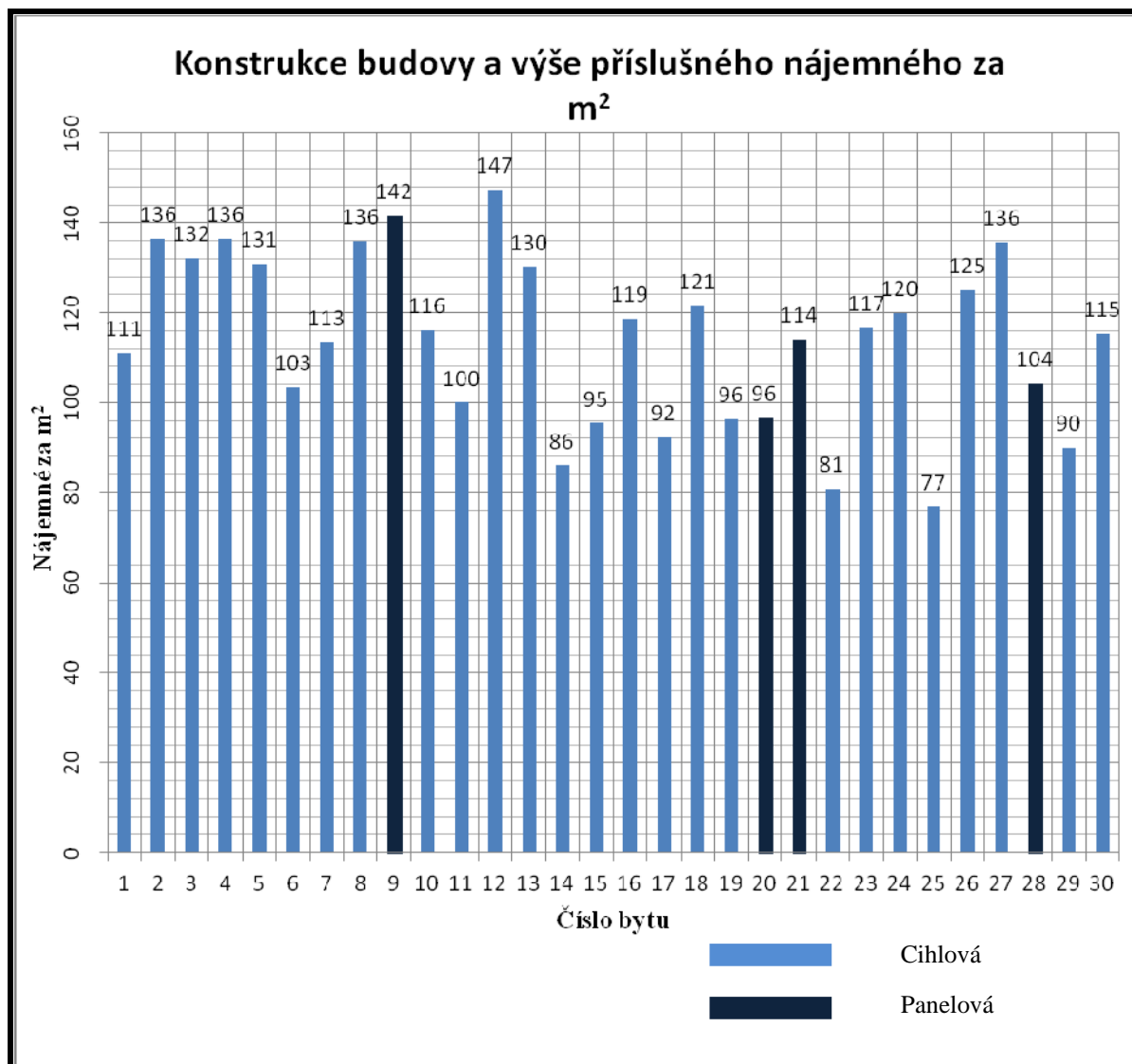
Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				Testová kritéria	
Sloupec	1	2	3	Vybraná hladina významnosti 0,9	
n	$T_a [0.90]$	$T_a [0.95]$	$T_a [0.99]$	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$
30	2,607	2,792	3,156	Platí $T_{\min} \leq T_{an}$ ?	2,331
Číselné charakteristiky				Platí $T_{\max} \leq T_{an}$ ?	1,906
Průměr			6 750,67	$T_{an}$	Podmínka
Výběrová směrodatná odchylka			1 180,29	2,607	Platí
$X_{\min}$			4 000	2,607	Platí
$X_{\max}$			9 000	Vybraná hladina významnosti 0,95	
$T_{\min}$			2,33	$T_{an}$	Podmínka
$T_{\max}$			1,91	2,792	Platí
Počet prvků n			30	2,792	Platí
				Vybraná hladina významnosti 0,99	
				$T_{an}$	Podmínka
				3,156	Platí
				3,156	Platí

Tab. č. 11: Grubbsův test 2+1<sup>59)</sup>

Podmínky pro vybrané hladiny významnosti jsou splněny, žádná z hodnot se výrazně neodlišuje od ostatních.

<sup>58)</sup> Vlastní zpracování

<sup>59)</sup> Vlastní zpracování

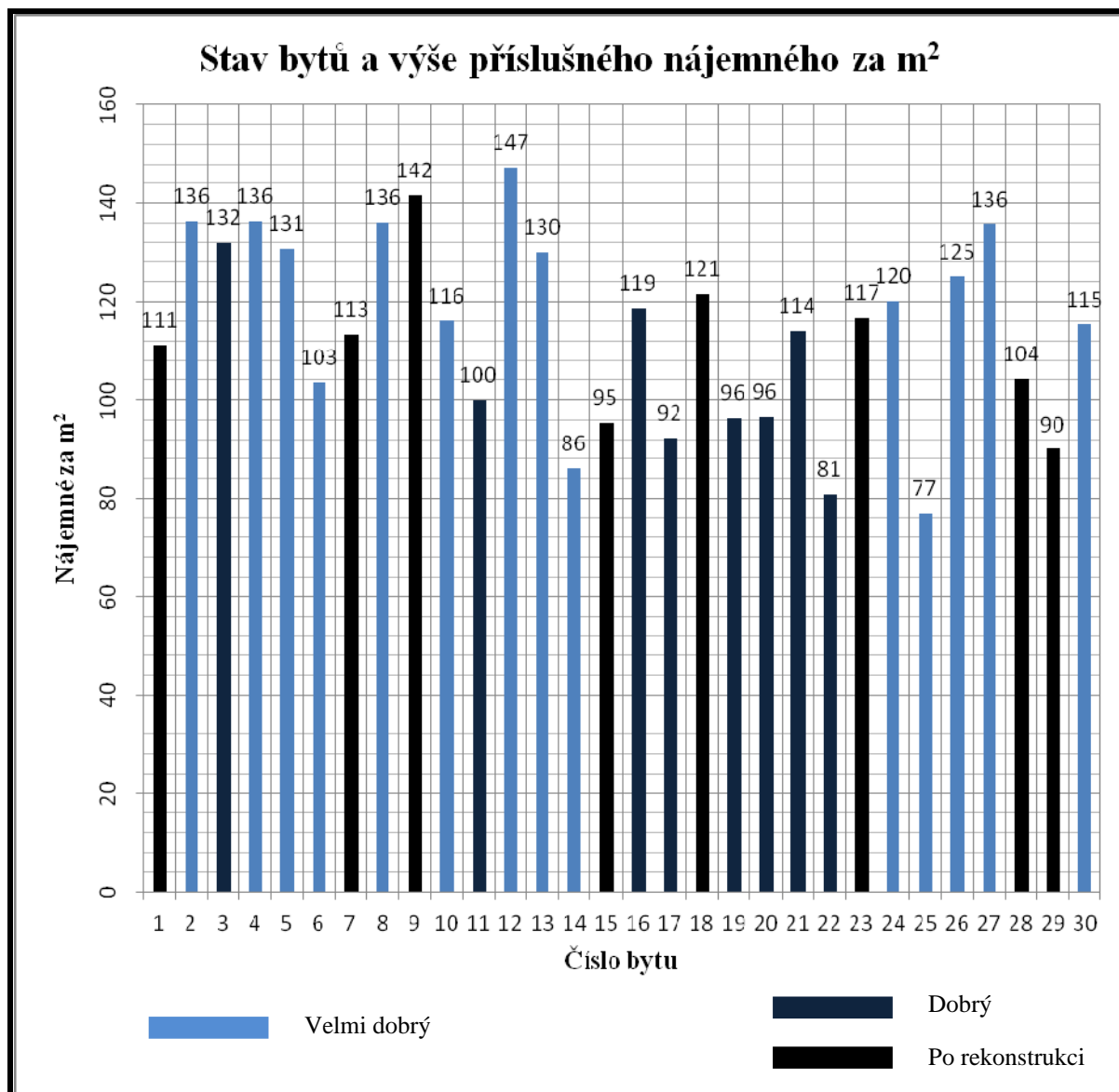


**Graf č. 5: Grafický přehled konstrukcí bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 2+1<sup>60)</sup>**

V grafu č. 5 je vyobrazen druh konstrukce budovy, zda je cihlová nebo panelová. Zjistíme zde jednotlivé počty jednotlivých budov, z jaké jsou konstrukce a k nim příslušnou výši nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>60)</sup> Vlastní zpracování

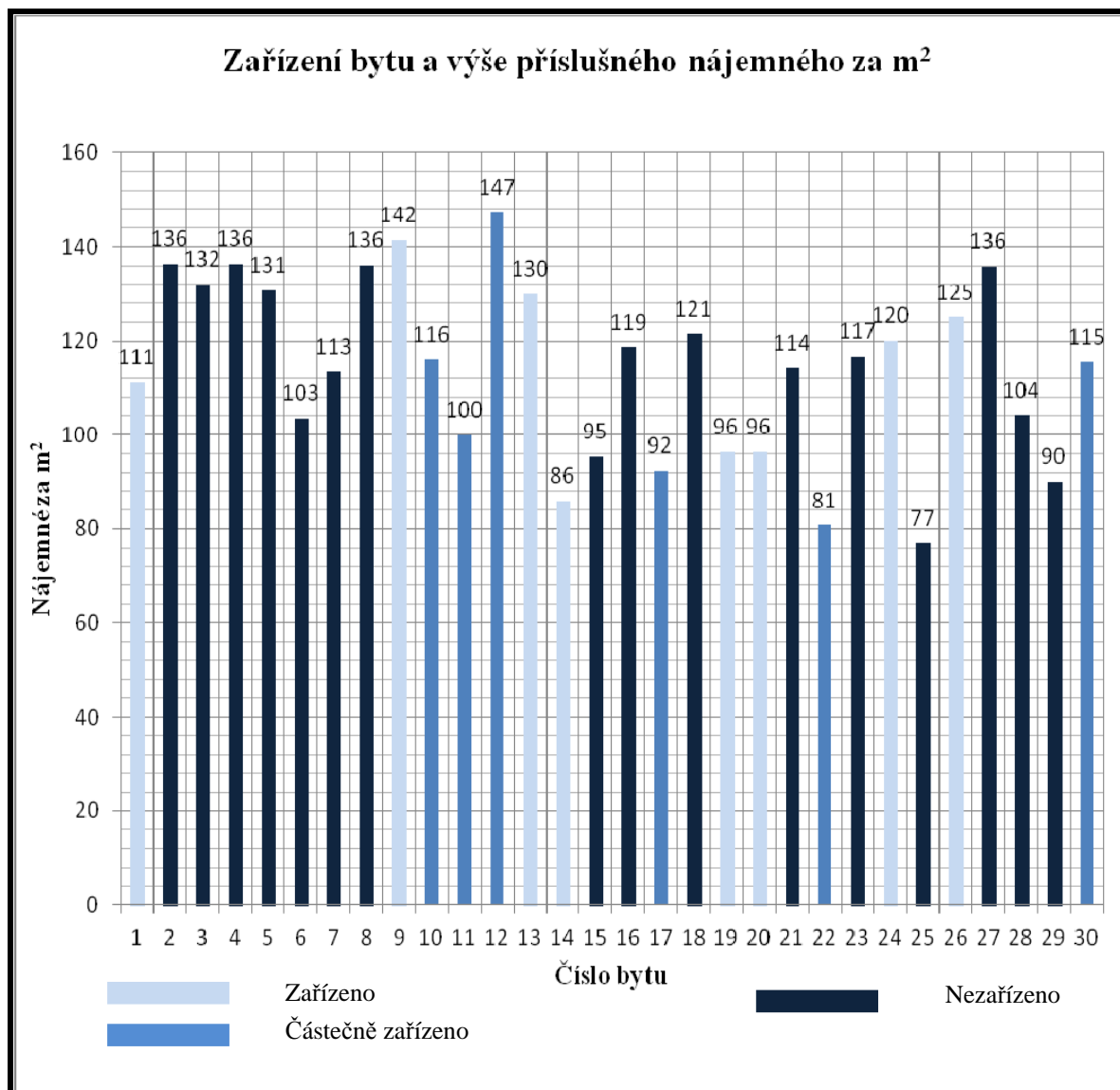




**Graf č. 6: Grafický přehled stavu bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 2+1<sup>61)</sup>**

V grafu č. 6 je vyobrazen stav budovy, zda je velmi dobrý, dobrý, po rekonstrukci. Zjistíme zde jednotlivé počty stavů budov a k nim příslušnou výši měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>61)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 7: Grafický přehled vybavení bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 2+1<sup>62)</sup>**

V grafu č. 7 je vyobrazeno zařízení bytu, zda je zařízen nezařízen nebo částečně zařízen. Zjistíme zde jednotlivé počty, jak je byt zařízen a k nim příslušnou výši měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>62)</sup> Vlastní zpracování

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m <sup>2</sup>		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Cihlová	26	86,67	114	147	77
	Panelová	4	13,33	114	142	96
Stav budovy	Velmi dobrý	14	46,67	121	147	77
	Dobrý	8	26,67	104	132	81
	Po rekonstrukci	8	26,67	112	142	90
Zařízeno Ano/Ne	Ano	9	30,00	110	142	81
	Ne	16	53,33	116	136	77
	Částečně	5	16,67	114	147	92
Balkón/Lodžie	Ano	17	56,67	113	142	81
	Ne	13	43,33	115	147	77
Sklep	Ano	22	73,33	116	147	77
	Ne	8	26,67	110	136	86
Výtah	Ano	9	30,00	115	142	81
	Ne	21	70,00	114	147	77

Tab č. 12: Souhrn nájemného 2+1<sup>63)</sup>

V Tab č. 12 je uvedeno, že panelový dům má totožné průměrné nájemné za 1m<sup>2</sup> jako cihlový dům, což činí 114 Kč/m<sup>2</sup>. Tuto skutečnost ovlivnil počet daných vzorků. Počty cihlových domů značně převyšuje počty panelových domů. Panelové domy by měly dosahovat nižšího nájemného, mají nižší životnost. Budoucí nájemníci si spíše vybírají cihlové domy. Trh nabízí mnoho cihlových domů. Ze strany nabídky, zde není problém. Nejvyšších průměrných hodnot měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> vykazuje budova, která je ve velmi dobrém stavu. Čím více je budova v lepším stavu, tím vyššího nájemného by měla dosahovat. Trh nabízí budovy ve stavu vhodné k bydlení. Čím více je byt zařízen, tím by nájem měl být vyšší. Kvalita a stáří zařízení také ovlivní výši nájemného. Je zřejmé, že čím novější a lepší zařízení bude, tak tím spíše se budoucí nájemce rozhodne pro daný byt. Výše uvedená tabulka říká, že nejvyššího průměrného nájemného za zařízení vykazuje nezařízený byt. Tuto skutečnost ovlivňuje počet vzorků, počty nezařízených bytů značně převyšuje počty ostatních bytů.

<sup>63)</sup> Vlastní zpracování

Průměrné nájemné za 1m <sup>2</sup>											
Cihlová konstrukce						Panelová konstrukce					
Stav			Zařízení			Stav			Zařízení		
VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně
121	103	108	107	117	114	0	105	123	119	109	0
14	6	6	7	14	5	0	2	2	2	2	0
Vysvětlivky:		VD	Velmi dobrý		D	Dobry		PR	Po rekonstrukci		

Tab č. 13: Přehled průměrného nájemného dle vybraných kritérií, součty položek pro byty 2+1<sup>64)</sup>

Z Tab č. 13 vyplývá, že za 1m<sup>2</sup> v obytném domě z cihlové konstrukce ve velmi dobrých stavu zaplatíme měsíční nájemné 121 Kč za měsíc a za nezařízený 117 Kč za měsíc.

Horní hranice intervalu	Četnost	Číslo bytu											
80	1	25											
100	8	14	15	16	17	19	20	22	29				
120	10	1	6	10	11	16	21	23	24	28	30		
140	8	2	3	5	8	13	18	26	27				
160	3	4	9	12									

Tab č. 14: Intervaly cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 2+1<sup>65)</sup>

Tab č. 14 opět zobrazuje zvolené intervaly měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> do kterých spadají jednotlivé počty bytů, které jsou uvedeny ve sloupci četnost. K příslušnému intervalu jsou uvedeny čísla bytů z databáze. Barevné rozlišení odpovídá barevnému rozlišení v cenové mapě.

<sup>64)</sup> Vlastní zpracování

<sup>65)</sup> Vlastní zpracování





Obr. č. 188: Cenová mapa pronájmů bytu 2+1 v Pardubicích<sup>66)</sup>

○ Výše nájemného za od 1 - 80 Kč/m<sup>2</sup>

● Výše nájemného za od 81 - 100 Kč/m<sup>2</sup>

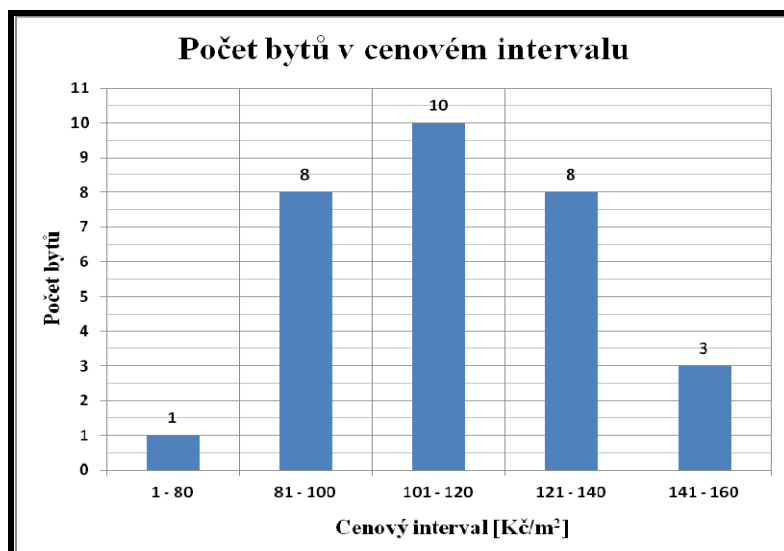
● Výše nájemného za od 101 - 120 Kč/m<sup>2</sup>

● Výše nájemného za od 121 - 140 Kč/m<sup>2</sup>

● Výše nájemného za od 141 - 160 Kč/m<sup>2</sup>

Nabídka na pronájem bytů je soustředěna převážně do oblasti poblíž oblíbeného sídliště Dukla (poblíž Nových Jesenčan, byt 11, 12, 15 19) a do oblasti Bílého předměstí (byt 3, 4, 22, 24, 28, 30). Nedaleko centra města se nacházejí byty 1, 8, 9, 25. Na okraji města se nachází byty 23 a 27.

<sup>66)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 8: Grafický popis intervalů cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 2+1<sup>67)</sup>**

Graf č. 8 slouží pro grafické znázornění počtu bytů v jednotlivých intervalech. Slouží pro lepší přehlednost. Nejvíce bytů se nachází v intervalu od 101 - 120 Kč/m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha bytů 2+1[m <sup>2</sup> ]													
	Všechny	Konstrukce		Stav			Zařízení						
	byty	Cihlové	Panelové	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně				
	Průměr	60	60	57	56	58	68	59	60				61
	Počet	30	26	4	14	8	8	9	16				5
	Konstrukce cihlová						Konstrukce panelová						
	Stav			Zařízení			Stav			Zařízení			
	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	
Průměr	56	61	70	61	60	61		52	63	55	59		
Počet	14	6	6	7	14	5	0	2	2	2	2	0	
Vysvětlivky:		VD		Velmi dobrý		D	Dobrý		PR	Po rekonstrukci			

**Tab č. 15: Přehled podlahové plochy dle vybraných kritérií pro byty 2+1<sup>68)</sup>**

Z Tab č. 15 vyplývá, že průměrná podlahová plocha všech bytů je 60 m<sup>2</sup>. Průměrný byt z cihlové konstrukce má podlahovou plochu 60 m<sup>2</sup> a panelový 57 m<sup>2</sup>. Byt z cihlové konstrukce ve velmi dobrých stavu má průměrnou podlahovou plochu 56 m<sup>2</sup>.

<sup>67)</sup> Vlastní zpracování

<sup>68)</sup> Vlastní zpracování

6.3

BYTY 3+1

BYTY 3 + 1										
Číslo bytu	Adresa	Část	Podl. plocha [m <sup>2</sup> ]	Kce budovy	Stav budovy	UvP./ ∑ podl.	Zařízeno	Balkón/Lodžie	Sklep	Výtah
1	Dašická	BP	75	Cihlová	PR	1. /4.	Částečně	Ano	Ano	Ne
2	Na Drážce	BP	70	Panelová	PR	7. /13.	Částečně	Ano	Ano	Ano
3	Sladkovského	ZP	114	Cihlová	PR	2. /5.	Ne	Ano	Ne	Ne
4	Dašická	BP	75	Cihlová	D	2. /4.	Částečně	Ne	Ano	Ne
5	Hronovická	ZP	123	Cihlová	VD	4. /4.	Částečně	Ne	Ne	Ne
6	Bulharská	BP	80	Cihlová	VD	1./5.	Ano	Ano	Ano	Ne
7	Demokratické mládeže	ZP	72	Cihlová	PR	2. /5.	Ano	Ano	Ano	Ano
8	Macanova	ZP	94	Cihlová	VD	3. /3.	Ne	Ano	Ano	Ne
9	Arnošta z Pardubic	ZP	78	Panelová	VD	2. /15.	Částečně	Ano	Ano	Ano
10	Pernštýnská	Staré město	120	Kamenná	VD	3. /3.	Ano	Ne	Ne	Ne
11	V Ráji	ZP	90	Cihlová	PR	2. /3.	Ano	Ne	Ne	Ne
12	Brožíkova	Polabiny	81	Panelová	VD	10. /14.	Částečně	Ano	Ano	Ano
13	Sladkovského	ZP	91	Cihlová	PR	1. /1.	Ne	Ano	Ne	Ne
14	Hronovická	ZP	98	Cihlová	VD	2. /4.	Částečně	Ne	Ne	Ne
15	nábřeží Závodu míru	ZP	78	Panelová	D	9. /12.	Částečně	Ano	Ano	Ano
16	Jiráskova	ZP	76	Panelová	D	11. /13.	Částečně	Ano	Ano	Ano
17	Demokratické mládeže	ZP	79	Cihlová	D	1. /5.	Ne	Ano	Ano	Ano
18	třída Míru	ZP	129	Cihlová	VD	2. /6.	Ne	Ano	Ne	Ano
19	Palackého třída	ZP	150	Cihlová	D	1. /2.	Ne	Ano	Ne	Ne
20	Hronovická	ZP	123	Cihlová	D	2. /4.	Ne	Ne	Ne	Ne
21	Pernerova	ZP	120	Cihlová	PR	4. /5.	Částečně	Ano	Ne	Ne
22	Lidická	Polabiny	68	Panelová	PR	3. /8.	Ano	Ano	Ano	Ano
23	/ kpt. Bartoše	Polabiny	70	Panelová	VD	9. /12.	Částečně	Ano	Ano	Ano
24	Jozefa Gabčíka	Trnová	78	Cihlová	D	3. /4.	Ne	Ano	Ano	Ne
25	Lonkova	Polabiny	90	Panelová	VD	7. /11.	Částečně	Ano	Ano	Ano
26	Dašická	BP	91	Cihlová	VD	6. /6.	Ne	Ano	Ano	Ano
27	K Rozvodně	Cihelna	75	Panelová	VD	4. /11.	Částečně	Ano	Ano	Ano
28	Bělehradská	Polabiny	72	Panelová	D	4. /8.	Částečně	Ano	Ano	Ano
29	Havlíčková	ZP	75	Cihlová	VD	15. /16.	Ano	Ano	Ne	Ano
30	Sukova třída	ZP	80	Cihlová	VD	4. /4.	Ne	Ano	Ano	Ano
Vysvětlivky:		UvP	Umístění v podlaží		VD	Velmi dobrý				
ZP	Zelené předměstí	Kce	Konstrukce		D	Dobrý				
BP	Bílé předměstí	N	Novostavba		PR	Po rekonstrukci				

Tab č. 16: Přehled a rozbor bytů 3+1<sup>69)</sup>

<sup>69)</sup> Vlastní zpracování

BYTY 3 + 1					
Číslo bytu	Adresa	Nájemné za měsíc	Koeficient úpravy	Nájemné za byt	Nájemné za m <sup>2</sup>
1	Dašická	9000	1	9000	120
2	Na Drážce	7500	1	7500	107
3	Sladkovského	8500	1	8500	75
4	Dašická	9000	1	9000	120
5	Hronovická	9900	1	9900	80
6	Bulharská	10000	1	10000	125
7	Demokratické mládeže	9000	1	9000	125
8	Macanova	6500	1	6500	69
9	Arnošta z Pardubic	8000	1	8000	103
10	Pernštýnská	14000	1	14000	117
11	V Ráji	9000	1	9000	100
12	Brožíkova	9500	1	9500	117
13	Sladkovského	8500	1	8500	93
14	Hronovická	9000	1	9000	92
15	nábřeží Závodu míru	9500	0,8	7600	97
16	Jiráskova	8000	1	8000	105
17	Demokratické mládeže	7900	1	7900	100
18	třída Míru	11610	1	11610	90
19	Palackého třída	9000	1	9000	60
20	Hronovická	10000	1	10000	81
21	Pernerova	12700	1	12700	106
22	Lidická	9000	0,8	7200	106
23	/ kpt. Bartoše	9000	1	9000	129
24	Jozefa Gabčíka	10000	0,8	8000	103
25	Lonkova	9500	1	9500	106
26	Dašická	8000	1	8000	88
27	K Rozvodně	8500	1	8500	113
28	Bělehradská	9400	1	9400	131
29	Havlíčková	9500	1	9500	127
30	Sukova třída	7500	1	7500	94

Tab. č. 17: Přehled nájemného 3+1<sup>70)</sup>

Při výpočtu nájemného se postupovalo totožně jako u bytů 1+1. Průměrná výše měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> činí 103 Kč, maximální hodnota činí 131 Kč za 1 m<sup>2</sup> a minimální hodnota činí 60 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

Testováno totožným způsobem jako u bytů 1+1

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				Testová kritéria	
Sloupec	1	2	3	Vybraná hladina významnosti $\alpha = 0,1$	
n	$T_a [0.90]$	$T_a [0.95]$	$T_a [0.99]$	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$
30	2,607	2,792	3,156	Platí $T_{\min} \leq T_{an}$ ?	1,614
Číselné charakteristiky				Platí $T_{\max} \leq T_{an}$ ?	3,176
Průměr			9 027,00	$T_{an}$	Podmínka
Výběrová směrodatná odchylka			1 565,91	2,607	Platí
$X_{\min}$			6 500	2,607	Neplatí
$X_{\max}$			14 000	Vybraná hladina významnosti $\alpha = 0,05$	
$T_{\min}$			1,61	$T_{an}$	Podmínka
$T_{\max}$			3,18	2,792	Platí
Počet prvků n			30	2,792	Neplatí
				Vybraná hladina významnosti $\alpha = 0,01$	
				$T_{an}$	Podmínka
				3,156	Platí
				3,156	Neplatí

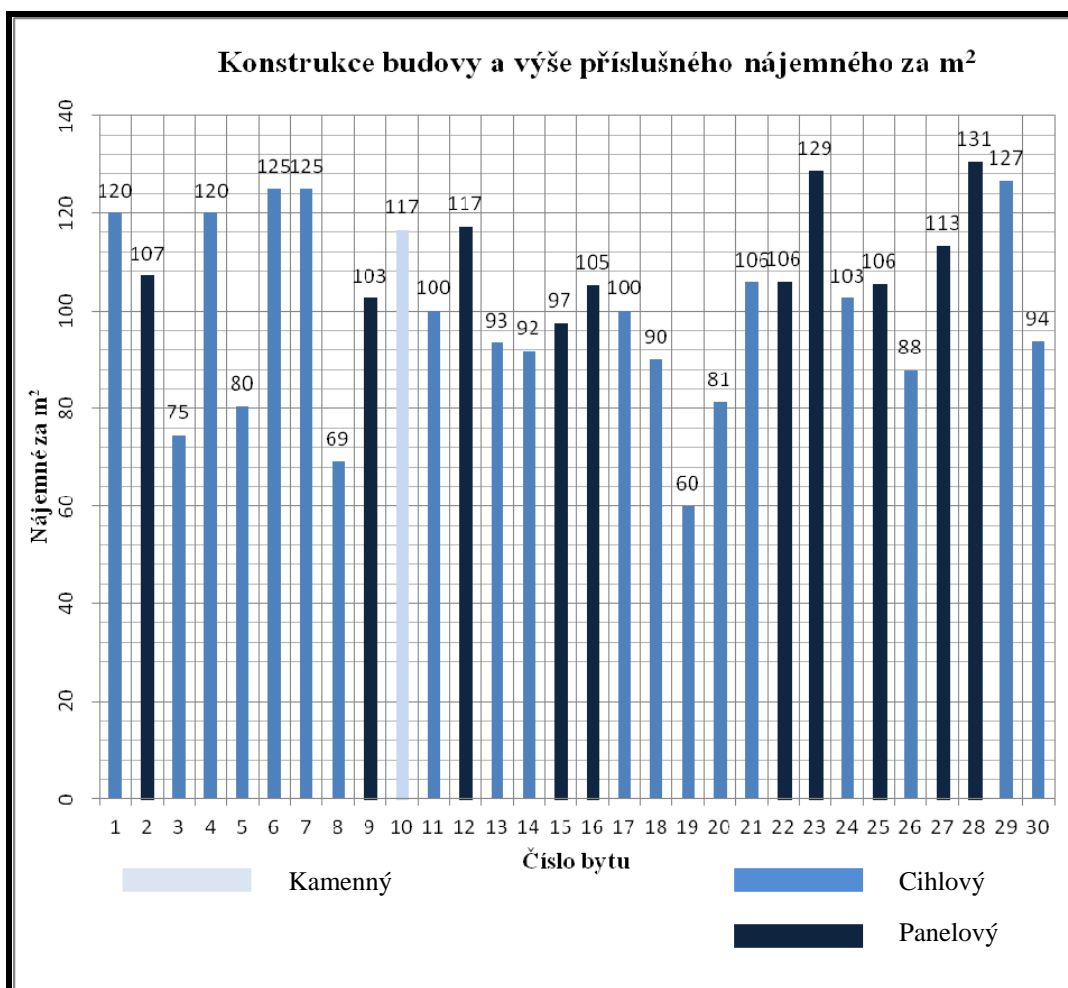
Tab č. 18: Grubbsův test pro byty 3+1<sup>71)</sup>

Podmínky pro vybrané hladiny významnosti jsou splněny jen v případě hladina významnosti  $\alpha = 0,1$ . Byt 10 se významně odlišuje od ostatních bytů, proto nejsou splněny další podmínky. Byt 10 se nachází v Pernštýnské ulici, která přímo ve středu města, má i určitou historickou hodnotu. V databázi ho přesto ponecháme, aby byla vidět rozmanitost nabízených bytů.

<sup>70)</sup> Vlastní zpracování

<sup>71)</sup> Vlastní zpracování

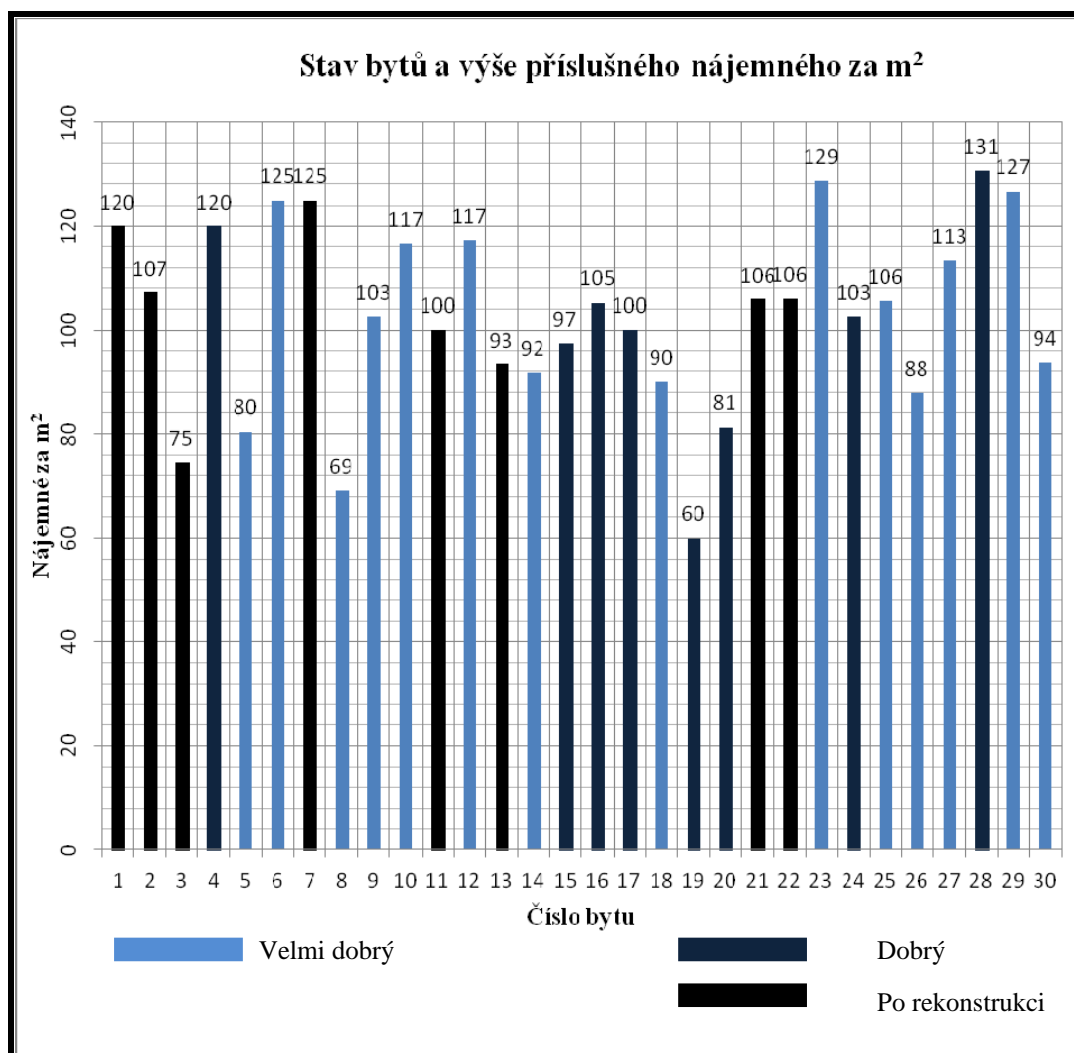




**Graf č. 9: Grafický přehled konstrukcí bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 3+1<sup>72)</sup>**

V grafu č. 9 je vyobrazen druh konstrukce budovy, zda je cihlová, kamenná nebo panelová. Zjistíme zde jednotlivé počty jednotlivých budov, z jaké jsou konstrukce a k nim příslušnou výši nájemného za 1m<sup>2</sup>.

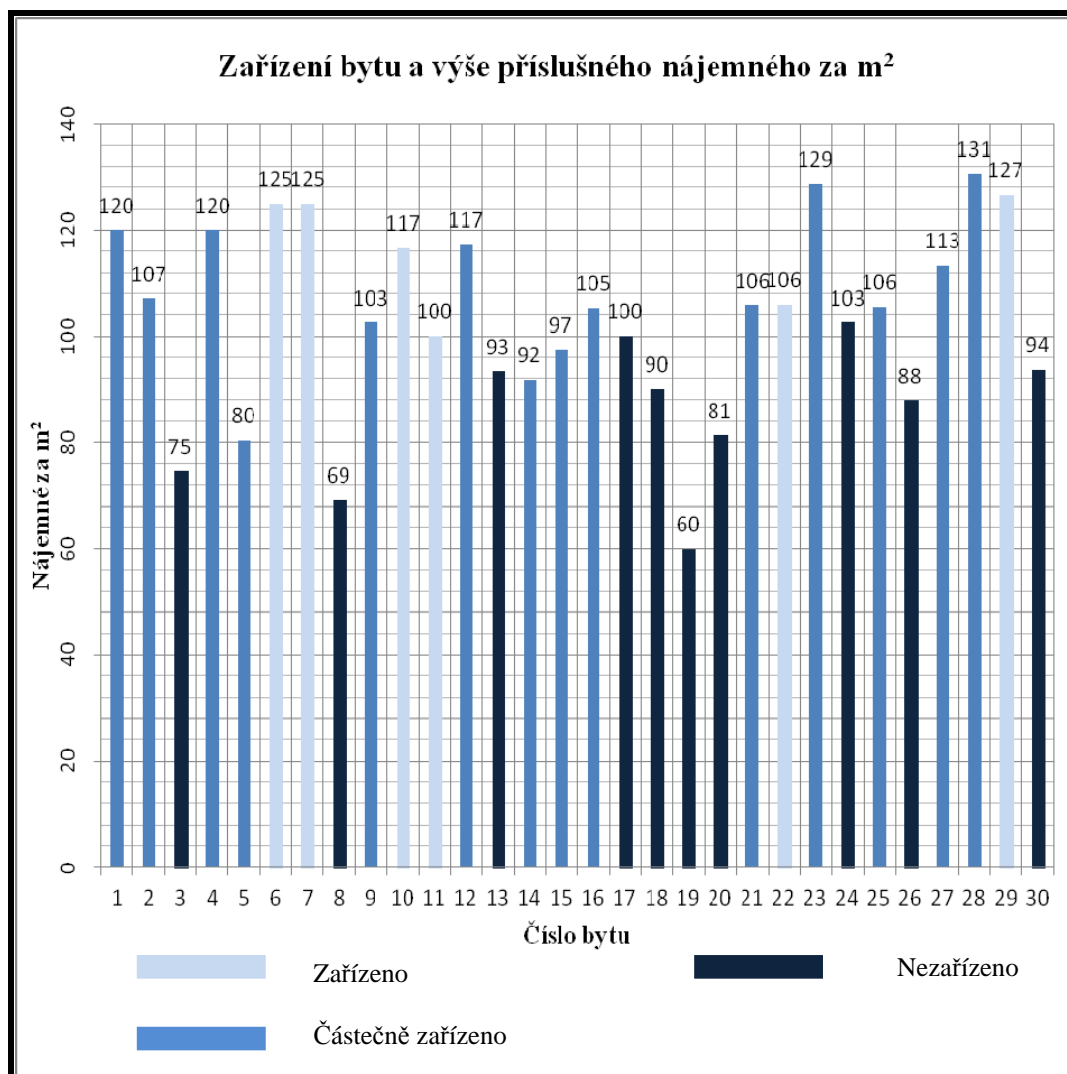
<sup>72)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 10: Grafický přehled stavu bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 3+1<sup>73)</sup>**

V grafu č. 10 je vyobrazen stav budovy, zda je velmi dobrý, dobrý, po rekonstrukci. Zjistíme zde jednotlivé počty stavů budov a k nim příslušnou výši měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>73)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 11: Grafický přehled vy bavení bytů a jejich nájemné za 1m<sup>2</sup> 3+1<sup>74)</sup>**

V grafu č. 11 je vyobrazeno zařízení bytu, zda je zařízen nezařízen nebo částečně zařízen. Zjistíme zde jednotlivé počty, jak je byt zařízen a k nim příslušnou výši měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>74)</sup> Vlastní zpracování

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m <sup>2</sup>		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Cihlová	19	63,333	97	127	60
	Panelová	10	33,333	111	131	97
	Kamenná	1	3,333	117		
Stav budovy	Velmi dobrý	14	46,667	103	129	69
	Dobrý	8	26,667	100	131	60
	Po rekonstrukci	8	26,667	102	125	75
Zařízeno Ano/Ne	Ano	6	20,000	117	127	100
	Ne	10	33,333	83	103	60
	Částečně	12	40,000	109	131	80
Balkón/Lodžie	Ano	24	80,000	103	131	60
	Ne	6	20,000	98	120	80
Sklep	Ano	20	66,667	107	131	69
	Ne	10	33,333	93	127	60
Výtah	Ano	17	56,667	103	131	75
	Ne	13	43,333	95	125	60

Tab č. 19: Souhrn nájemného 3+1<sup>75)</sup>

V Tab č. 19 je uvedeno, že panelový dům má vyšší průměrné nájemné za 1m<sup>2</sup>(111 Kč/m<sup>2</sup>) než cihlový dům (97 Kč/m<sup>2</sup>). Tuto skutečnost ovlivnil počet daných vzorků. Počty cihlových domů převyšují počty panelových domů. Trh ze strany nabídky poskytuje spíše cihlové domy a uspokojí trh ze strany poptávky. Nejvyšších průměrných hodnot měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> vykazuje budova, která je ve velmi dobrém stavu, ceny se výrazně neliší. Trh nabízí budovy ve stavu vhodné k bydlení, čímž je uspokojena poptávka. Měsíční průměrné nájemné za zařízený byt je 117 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny se liší a odpovídají úvaze, že zařízený byt má vyšší cenu nájemného než částečně zařízený a nezařízený.

<sup>75)</sup> Vlastní zpracování

Průměrné nájemné za 1m <sup>2</sup>											
Cihlová konstrukce						Panelová konstrukce					
Stav			Zařízení			Stav			Zařízení		
VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně
96	93	103	119	85	104	113	111	107	106	0	112
8	5	6	4	10	5	5	3	2	1	0	9
Vysvětlivky:		VD	Velmi dobrý		D	Dobrý		PR	Po rekonstrukci		

Tab č. 20: Přehled průměrného nájemného dle vybraných kritérií, součty položek pro byty 3+1<sup>76)</sup>

Z Tab č. 20 vyplývá, že za 1m<sup>2</sup> v obytném domě z cihlové konstrukce ve velmi dobrém stavu zaplatíme měsíční nájemné 96 Kč za měsíc a za zařízení 119 Kč za měsíc.

Horní hranice intervalu	Četnost	Číslo bytu											
60	1	19											
80	3	3	5	8									
100	9	11	13	14	15	17	18	20	26	30			
120	12	1	2	4	9	10	12	16	21	22	24	25	27
140	5	6	7	23	28	29							

Tab č. 21: Intervaly cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 3+1<sup>77)</sup>

Tab č. 21 opět zobrazuje zvolené intervaly měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> do kterých spadají jednotlivé počty bytů, které jsou uvedeny ve sloupci četnost. K příslušnému intervalu jsou uvedeny čísla bytů z databáze. Barevné rozlišení odpovídá barevnému rozlišení v cenové mapě.

<sup>76)</sup> Vlastní zpracování

<sup>77)</sup> Vlastní zpracování



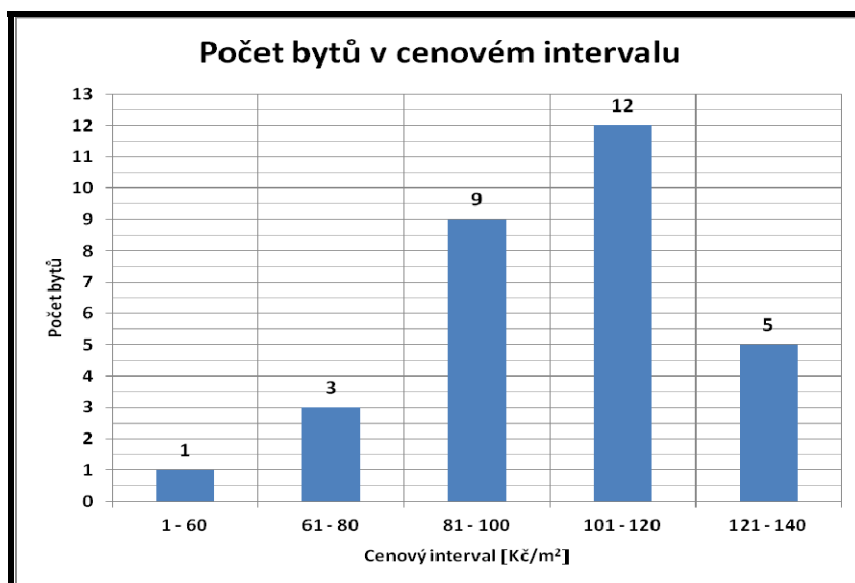


Obr. č. 189: Cenová mapa pronájmů bytu 3+1 v Pardubicích<sup>78)</sup>

- |   |  |
|---|--|
| ○ Výše nájemného za od 1 - 60 Kč/m <sup>2</sup>   | ● Výše nájemného za od 101 - 120 Kč/m <sup>2</sup> |
| ● Výše nájemného za od 61 - 80 Kč/m <sup>2</sup>  | ● Výše nájemného za od 121 - 140 Kč/m <sup>2</sup> |
| ● Výše nájemného za od 81 - 100 Kč/m <sup>2</sup> |  |

Nabídka na pronájem bytů je soustředěna převážně do centra města. Byty 7, 11, 17 se nacházejí ve vyhledávané lokalitě poblíž sídliště Dukla (poblíž Nových Jesenčan). Významné zastoupení nabídky na pronájem bytů je v oblasti Polabiny (byty 12, 22, 23, 25, 27), které jsou v blízkosti Univerzity Pardubice. Vzdálenější pronájem bytu od centra je byt 24 nacházející se poblíž Trnové.

<sup>78)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 12: Grafický popis intervalů cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 3+1<sup>79)</sup>**

Graf č. 12 slouží pro grafické znázornění počtu jednotlivých bytů v jednotlivých intervalech pro lepší přehlednost.

Podlahová plocha bytů 3+1[m <sup>2</sup> ]													
	Všechny	Konstrukce		Stav			Zařízení						
	byty	Cihlové	Panelové	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně				
	Průměr	91	97	77	92	91	88	84	103				84
	Počet	30	19	9	14	8	8	6	10				14
	Konstrukce cihlová						Konstrukce panelová						
	Stav			Zařízení			Stav			Zařízení			
	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	VD	D	PR	Ano	Ne	Částečně	
Průměr	96	101	94	79	103	98	79	75	69	68		77	
Počet	8	5	6	4	10	5	5	3	2	1	0	9	
Vysvětlivky:		VD		Velmi dobrý		D	Dobrý		PR		Po rekonstrukci		

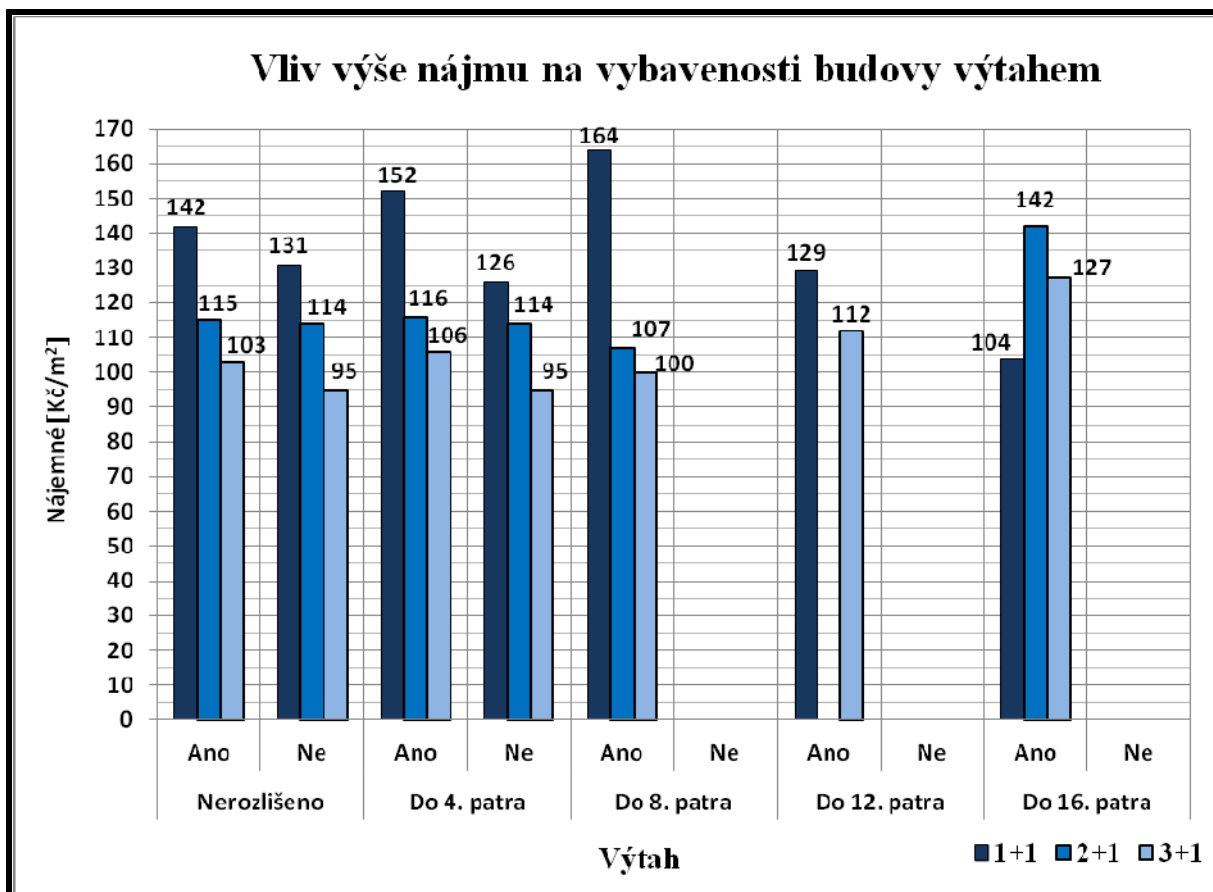
**Tab č. 22: Přehled podlahové plochy dle vybraných kritérií pro byty 3+1<sup>80)</sup>**

<sup>79)</sup> Vlastní zpracování

<sup>80)</sup> Vlastní zpracování

Z Tab č. 22 vyplývá, že průměrná podlahová plocha všech bytů je 91 m<sup>2</sup>. Průměrný byt z cihlové konstrukce má podlahovou plochu 97 m<sup>2</sup> a panelový 77 m<sup>2</sup>. Byt z cihlové konstrukce ve velmi dobrém stavu má průměrnou podlahovou plochu 96 m<sup>2</sup>.

### 6.3.1 Porovnání nájemného v závislosti na vybavenosti budovy výtahem



Graf č. 13: Vliv výše nájmu na vybavenosti domu výtahem<sup>81)</sup>

Graf č. 13 uvádí, jestli vybrané domy mají či nemají výtah a uvádí cenu měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup>.

<sup>81)</sup> Vlastní zpracování

Průměrný měsíční nájem za 1m <sup>2</sup>											
Výtah											
Byt	Položka	Nerozlišeno		Do 4. patra		Do 8. patra		Do 12. patra		Do 16. patra	
		Ano	Ne	Ano	Ne	Ano	Ne	Ano	Ne	Ano	Ne
1+1	Nájem	142	131	152	126	164	není	129	není	104	není
	Počet	12	18	6	17	4	0	2	0	0	0
2+1	Nájem	115	114	116	114	107	není	není	není	142	není
	Počet	16	14	9	4	6	0	0	0	1	0
3+1	Nájem	103	95	106	95	100	není	112	není	127	není
	Počet	18	12	10	12	8	0	4	0	1	0

**Tab č. 23: Rozdělení výše nájmů dle vybavenosti domu výtahem<sup>82)</sup>**

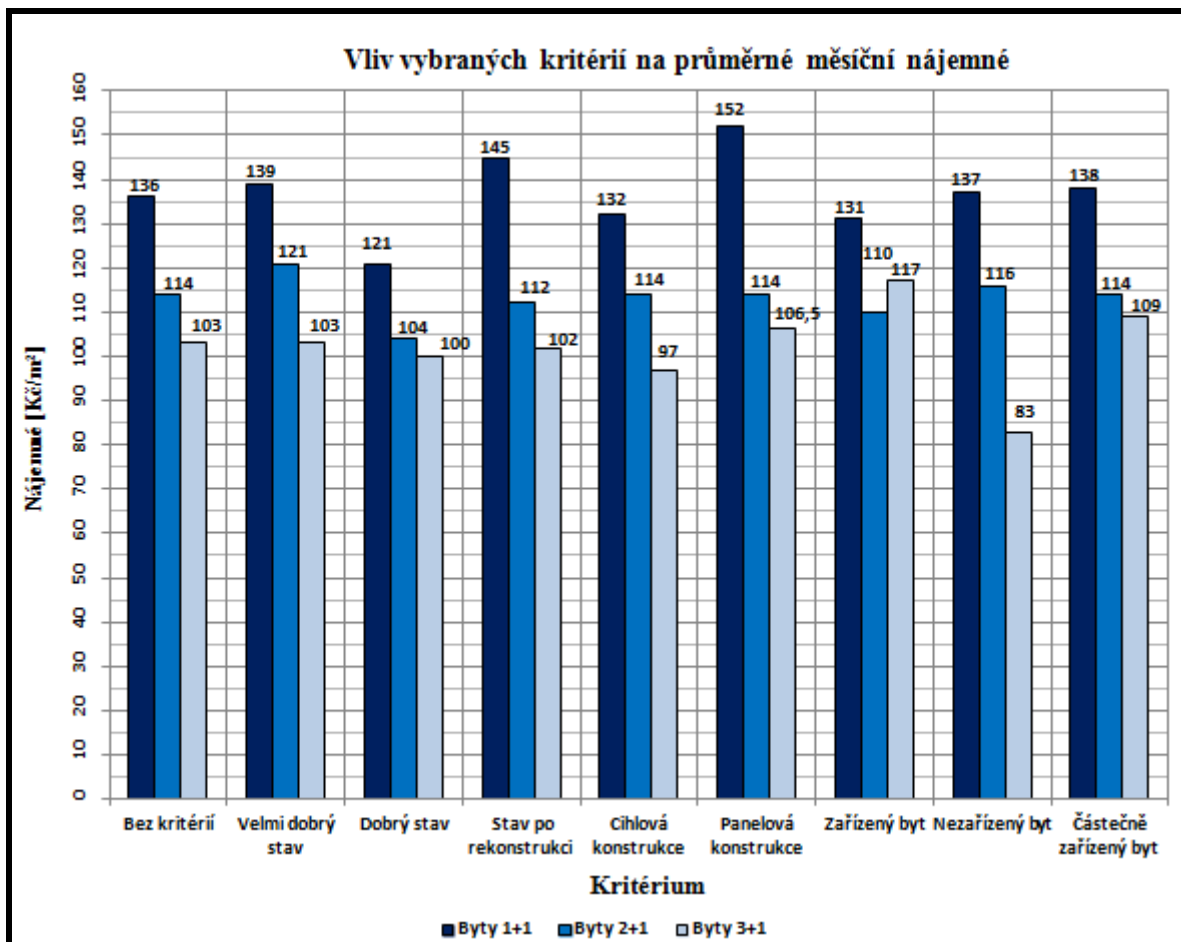
Tab č. 23 uvádí výši průměrného měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> a počet domů s výtahem a bez výtahu. Vyšší průměrné nájemné vykazují byty s výtahem. Tato skutečnost je zcela pochopitelná, protože výtah vykazuje jisté náklady na svůj provoz a údržbu. Domy s maximálním počtem čtyř podlaží výtah nemají. Norma ČSN 73 43 01 uvádí, že budovy od pátého až osmého patra musí být vybaveny výtahem pro 4 osoby, pro vyšší podlaží musí být odvozeny počty výtahů dle ze špičkového provozu. Všechny budovy splňují tuto normu. Tato norma je platná od roku 2004 a nahrazuje normu ČSN 73 43 01 z roku 1987 - 08 - 19.

---

<sup>82)</sup> Vlastní zpracování

## 7 SHRNU TÍ

### 7.1 VLIV VYBRANÝCH KRITÉRIÍ NA VÝŠI NÁJEMNÉHO



Graf č. 14: Vliv vybraných kritérií na průměrné měsíční nájemné<sup>83)</sup>

Z grafu č. 14 můžeme porovnávat jednotlivá kritéria a jejich vliv na výši průměrného nájemného z hlediska vybraných kritérií a dále můžeme srovnávat jednotlivé dispozice mezi sebou. Byty velikostní kategorie 1+1 vykazují poměrně vyšší průměrné nájemné z hlediska všech kritérií než byty 2+1 a 3+1. Byty velikostní kategorie 3+1 vykazují poměrně nižší průměrný nájem z hlediska všech kritérií než byty o velikostní kategorii 1+1, oproti velikostní kategorii 2+1, kde výrazně liší v kritériu nezařízeno.

<sup>83)</sup> Vlastní zpracování



### 7.1.1 Vliv na výši nájemného z hlediska lokality

Výše průměrného měsíčního nájemného se podstatně neliší vzhledem k lokalitě. Nezávisí na tom, zda je byt umístěn v centru nebo je poněkud vzdálen od centra. Některé byty vzdálené od centra dosahují vyššího průměrného měsíčního nájemného než byty umístěné v centru. Faktor lokality je utlumen v důsledku působení jiných faktorů ovlivňující výši nájemného.

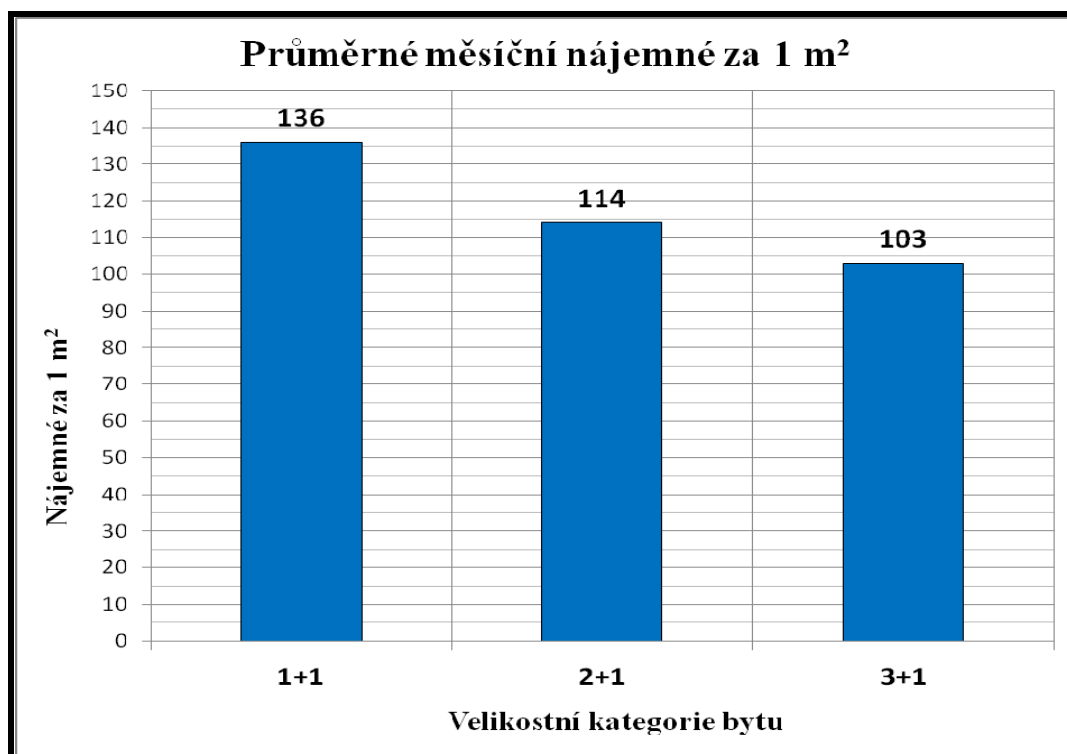
### 7.1.2 Vliv na výši nájemného z hlediska podlahové plochy

	Podlahová plocha			Měsíční nájemné za 1 m <sup>2</sup>		
	Všechny byty			Všechny byty		
	Průměrné	Maximální	Minimální	Průměrné	Maximální	Minimální
1+1	42	56	30	136	217	80
2+1	60	100	44	114	150	77
3+1	91	150	68	103	131	60

Tab č. 24: Podlahové plochy jednotlivých bytů a výše měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> <sup>84)</sup>

Tab č. 24 uvádí průměrné, maximální a minimální hodnoty podlahových ploch bytů a měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup>. Z tabulky se dozvíme, že průměrný byt 1+1 má podlahovou plochu 42 m<sup>2</sup> s průměrným měsíčním nájemem 136 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Průměrný byt 2+1 má podlahovou plochu 60 m<sup>2</sup> s průměrným měsíčním nájemem 114 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Průměrný byt 3+1 má podlahovou plochu 91 m<sup>2</sup> s průměrným měsíčním nájemem 103 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

<sup>84)</sup> Vlastní zpracování



**Graf č. 15:** Vliv velikostní kategorie na výši průměrného měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> <sup>85)</sup>

Z grafu č. 15 je patrné, že výše průměrného měsíčního nájemného klesá za 1m<sup>2</sup> s vyšší velikostní kategorií bytu. Byty 1+1 mají průměrný měsíční nájem 136 Kč/m<sup>2</sup>, byty 2+1 114 Kč/m<sup>2</sup>, byty 3+1 103 Kč/m<sup>2</sup>. Není zde upřednostněné žádné kritérium.

	PPP	Průměrné nájemné za 1m <sup>2</sup> [Kč]								
		Všechny byty		Stav			Konstrukce		Zařízení	
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	VD	D	PR	Cihlová	Panelová	Ano	Ne	Částečně
1+1	42	136	139	121	145	132	152	131	137	138
2+1	60	114	121	104	112	114	114	110	116	114
3+1	91	103	103	100	102	97	106,5	117	83	109
Vysvětlivky:	PPP	Průměrná podlahová plocha			VD		Velmi dobrý		D	Dobrý
	PR	Po rekonstrukci								

**Tab č. 25:** Přehled průměrného nájemného a průměrné podlahové plochy <sup>86)</sup>

<sup>85)</sup> Vlastní zpracování

<sup>86)</sup> Vlastní zpracování

V Tab. č. 25 jsou uvedené průměrné podlahové plochy bytů všech velikostních kategorií a uvedené výše průměrného měsíčního nájemného za  $1\text{m}^2$  dle vybraných kritérií. Pro příklad uvedeme byty 1+1. Byty 1+1 o průměrné podlahové ploše  $42\text{m}^2$  s průměrným měsíčním nájmem  $136\text{ Kč/m}^2$ . Při zohlednění stavu budovy, ve velmi dobrém stavu průměrný měsíční nájem stojí  $139\text{ Kč/m}^2$ , v dobrém stavu  $121\text{ Kč/m}^2$  a po rekonstrukci  $145\text{ Kč/m}^2$ . Pokud se zohlední konstrukce budovy, pak u cihlové průměrný měsíční nájem stojí  $132\text{ Kč/m}^2$  a u panelové  $152\text{ Kč/m}^2$ . Při zohlednění na vybavení bytu, vybavený byt má průměrný měsíční nájem  $131\text{ Kč/m}^2$ , nevybavený  $137\text{ Kč/m}^2$  a částečně zařízený  $138\text{ Kč/m}^2$ .

### 7.1.3 Vliv na výši nájemného z hlediska zařízení bytu

Výše průměrného měsíčního nájemného zařízeného bytu 1+1 je  $131\text{ Kč/m}^2$ , částečně zařízeného  $138\text{ Kč/m}^2$  a nezařízeného bytu  $137\text{ Kč/m}^2$ . Nejvyšší nájemné vykazuje částečně zařízený byt.

Výše průměrného měsíčního nájemného zařízeného bytu 2+1 je  $110\text{ Kč/m}^2$ , částečně zařízeného  $114\text{ Kč/m}^2$  a nezařízeného bytu  $116\text{ Kč/m}^2$ . Nejvyšší nájemné vykazuje částečně nezařízený byt.

Výše průměrného měsíčního nájemného zařízeného bytu 3+1 je  $117\text{ Kč/m}^2$ , částečně zařízeného  $109\text{ Kč/m}^2$  a nezařízeného bytu  $83\text{ Kč/m}^2$ . Nejvyšší nájemné vykazuje částečně zařízený byt.

Výše nájemného za  $1\text{m}^2$  klesá s vyšší velikostní kategorií bytu. Výjimkou je zařízený byt 3+1, kde nájemné je vyšší než u zařízeného bytu 2+1.

### 7.1.4 Vliv na výši nájemného z hlediska stavu bytu

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 1+1 ve velmi dobrém je  $139\text{ Kč/m}^2$ , v dobrém stavu  $121\text{ Kč/m}^2$  a po rekonstrukci  $145\text{ Kč/m}^2$ . Nejvyšší nájemné vykazují byty po rekonstrukci.

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 2+1 ve velmi dobrém je  $121\text{ Kč/m}^2$ , v dobrém stavu  $104\text{ Kč/m}^2$  a po rekonstrukci  $112\text{ Kč/m}^2$ . Nejvyšší nájemné vykazují byty ve velmi dobrém stavu.

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 3+1 ve velmi dobrém je 103 Kč/m<sup>2</sup>, v dobrém stavu 100 Kč/m<sup>2</sup> a po rekonstrukci 102 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší nájemné vykazují byty ve velmi dobrém stavu.

Výše nájemného za 1m<sup>2</sup> klesá s vyšší velikostní kategorií bytu. Byty ve velmi dobrém stavu vykazují vyšší průměrné měsíční nájemné za 1m<sup>2</sup>. Výjimkou jsou byty 1+1, kde výše nájemného za byty po rekonstrukci jsou vyšší než byty ve velmi dobrém stavu.

### **7.1.5 Vliv na výši nájemného z hlediska konstrukce bytu**

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 1+1 z cihlové konstrukce je 132 Kč/m<sup>2</sup>, a z panelové konstrukce 152 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší nájemné vykazují byty s panelovou konstrukcí.

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 2+1 z cihlové konstrukce je 114 Kč/m<sup>2</sup>, a z panelové konstrukce 114 Kč/m<sup>2</sup>. Výše nájemného se rovnají.

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 3+1 z cihlové konstrukce je 97 Kč/m<sup>2</sup>, a z panelové konstrukce 106,5 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší nájemné vykazují byty s panelovou konstrukcí.

Výše nájemného za 1m<sup>2</sup> klesá s vyšší velikostní kategorií bytu. Vyšší průměrné měsíční nájemné vykazují byty z panelové konstrukce.

### **7.1.6 Vliv na výši nájemného z hlediska vybavenosti domu výtahem**

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 1+1 s výtahem je 142 Kč/m<sup>2</sup>, bez výtahu 131 Kč/m<sup>2</sup>. Výše nájemného se rovnají. Vyšší průměrné měsíční nájemné vykazují byty s výtahem.

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 2+1 s výtahem je 115 Kč/m<sup>2</sup>, bez výtahu 114 Kč/m<sup>2</sup>. Výše nájemného se rovnají. Vyšší průměrné měsíční nájemné vykazují byty s výtahem.

Výše průměrného měsíčního nájemného bytu 3+1 s výtahem je 103 Kč/m<sup>2</sup>, bez výtahu 95 Kč/m<sup>2</sup>. Výše nájemného se rovnají. Vyšší průměrné měsíční nájemné vykazují byty s výtahem.

Výše nájemného za 1m<sup>2</sup> klesá s vyšší velikostní kategorií bytu. Vyšší průměrné měsíční nájemné vykazují byty s výtahem.

## 8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo vyhodnotit na základě průzkumu trhu, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách města Pardubice a dále zjistit, jak se mění tato výše dle vybavení a velikost bytu. Platnost zjištěných informací je omezena časovým intervalem, ve kterém byla diplomová práce zpracována. Výše průměrného měsíčního nájemného byla zjišťována porovnávací metodou pro jednotlivou velikostní kategorii bytů. Jednotlivé vzorky bytů byly brány z výše uvedené databáze. Výše průměrného měsíčního nájemného byla přepočítána na  $1\text{m}^2$ . Tato vyhodnocení by mohla sloužit lidem při výběru nájemního bydlení v Pardubicích nebo pro pardubické realitní kanceláře.

Průzkumem bylo zjištěno, že současná nabídka nájemního bydlení se soustředí do centra města, směrem od centra nabídka nájemního bydlení řídne. V centru a v jeho blízkosti města jsou převážně budovy z cihelné konstrukce a na sídlištích města jsou spíše panelové budovy. Převážná část bytů se nachází v bytových domech a zbylá část se nachází v rodinných domech.

Rozšířený chemický a elektrotechnický průmysl zajišťuje městu nízké procento nezaměstnanosti. Město si svou oblíbenost získalo pro svou bohatou kulturní činnost a spoustu tradic. Veškerá občanská vybavenost je ve městě samozřejmostí. Město Pardubice má řadu architektonických památek a řadu významných rodáků.

Jednou z negativních vlastností je současná dopravní situace v centru města z důvodu opravy ulic, které slouží jako hlavní průtah města. Na straně druhé jsou Pardubice významným dopravním uzlem v železniční dopravě, o jehož základy, který se zasloužil Jan Perner a v letecké dopravě, o jehož základy se zasloužil Jan Kašpar.

Město Pardubice se řadí mezi studentská města, je zde řada středních škola a Univerzita Pardubice. Nabídka nájemního bydlení pro studenty tvoří jen malou součást z celkové nabídky nájemního bydlení. Studenti spíše využívají bydlení na kolejích. Pronajímatelé bytů upřednostňují spíše dlouhodobé pronájmy.

Průměrné měsíční nájemné není významně ovlivněno lokalitou. Nejvyšší průměrné měsíční nájemné za  $1\text{m}^2$  mají byty 1+1 z panelové konstrukce. Nejnižší průměrné měsíční nájemné za  $1\text{m}^2$  mají byty nezařazené o velikostní kategorii 3+1. Přesné částky jednotlivých nájemných nalezneme v kapitole shrnutí.



## 9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012.  
ISBN 978-80-7208-922-2
- [2] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. b).
- [3] Sreality.cz [online]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz>
- [4] Mapy.cz [online]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz>
- [5] TARABA, Milan. Rádce nájemníka bytu. 7. vyd. Praha: GRADA 2012.0  
ISBN 978-80-247-4405-6
- [6] LUX, Martin. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ ISBN 987-80-7419-068-1
- [7] Měsec.cz [online]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/statni-bytova-politika-koho-podporujeme/>
- [8] Idealisté [online]. Dostupné z: <http://idealiste.cz/?p=365>
- [9] Wikipedia [online]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Pardubice>
- [10] Idnes.cz [online]. Dostupné z: [http://zpravy.idnes.cz/v-krematoriu-v-pardubicich-se-slavilo-budova-je-narodni-kulturni-pamatkou-15h/domaci.aspx?c=A100615\\_161456\\_domaci\\_vel](http://zpravy.idnes.cz/v-krematoriu-v-pardubicich-se-slavilo-budova-je-narodni-kulturni-pamatkou-15h/domaci.aspx?c=A100615_161456_domaci_vel)
- [11] Wikipedia [online]. Dostupné z:  
[http://cs.wikipedia.org/wiki/Pardubick%C3%BD\\_z%C3%A1mek](http://cs.wikipedia.org/wiki/Pardubick%C3%BD_z%C3%A1mek)

## 10 SEZNAM CITACÍ (DATABÁZE)

- Obr. č. 7 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-lexova/2361892956>
- Obr. č. 8 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.823090&y=50.036019&d=stre\\_112761\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.823090&y=50.036019&d=stre_112761_1)
- Obr. č. 9 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-jindriska/1425514588>
- Obr. č. 10 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.826153&y=50.032256&d=stre\\_112681\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.826153&y=50.032256&d=stre_112681_1)
- Obr. č. 11 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-k-visnovce/1588830300>
- Obr. č. 12 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.831385&y=50.037687&d=stre\\_112733\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.831385&y=50.037687&d=stre_112733_1)
- Obr. č. 13 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-bile-predmesti-husova/945856604>
- Obr. č. 14 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.mapy.cz/#!z=11&x=15.837974&y=50.043971>
- Obr. č. 15 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-nabrezi-zavodu-miru/3484328028>
- Obr. č. 16 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.828806&y=50.030654&d=stre\\_112766\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.828806&y=50.030654&d=stre_112766_1)
- Obr. č. 17 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-bile-predmesti-na-bukovine/1145675868>
- Obr. č. 18 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.847473&y=50.037714&d=stre\\_112768\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.847473&y=50.037714&d=stre_112768_1)
- Obr. č. 19 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-karla-iv-/2378932316>
- Obr. č. 20 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.828277&y=50.038860&d=stre\\_112694\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.828277&y=50.038860&d=stre_112694_1)
- Obr. č. 21 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-palackeho-trida/2641801308>
- Obr. č. 22 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.823725&y=50.034000&d=stre\\_112800\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.823725&y=50.034000&d=stre_112800_1)
- Obr. č. 23 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-polabiny-stavbaru/2486375260>
- Obr. č. 24 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.791732&y=50.044872&q=Stavba%25C5%2599%25C5%25AF%252C%2520pardubice&qp=15.670746\\_50.006204\\_15.893062\\_50.062268\\_11&d=stre\\_112873\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.791732&y=50.044872&q=Stavba%25C5%2599%25C5%25AF%252C%2520pardubice&qp=15.670746_50.006204_15.893062_50.062268_11&d=stre_112873_1)

- Obr. č. 25 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-bile-predmesti-ke-kamenci/545230940>
- Obr. č. 26 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112705\\_1&x=15.806576&y=50.050526&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112705_1&x=15.806576&y=50.050526&z=11&t=s)
- Obr. č. 27 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-u-marka/3543699548>
- Obr. č. 28 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112904\\_1&x=15.785810&y=50.024333&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112904_1&x=15.785810&y=50.024333&z=11&t=s)
- Obr. č. 29 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-bile-predmesti-u-kostelicka/1663602780>
- Obr. č. 30 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112902\\_1&x=15.799854&y=50.036038&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112902_1&x=15.799854&y=50.036038&z=11&t=s)
- Obr. č. 31 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-bile-predmesti-strossova/360222812>
- Obr. č. 32 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112885\\_1&x=15.802162&y=50.040483&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112885_1&x=15.802162&y=50.040483&z=11&t=s)
- Obr. č. 33 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-jiriho-z-podebrad/3339423836>
- Obr. č. 34 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112684\\_1&x=15.807032&y=50.011092&z=11&t=s&q=ulice%2520ji%25C5%2599%25C3%25ADho%2520z%2520pod%25C4%259Bbrad%2520pardubice&qp=15.697740\\_49.989207\\_15.822935\\_50.092287\\_11](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112684_1&x=15.807032&y=50.011092&z=11&t=s&q=ulice%2520ji%25C5%2599%25C3%25ADho%2520z%2520pod%25C4%259Bbrad%2520pardubice&qp=15.697740_49.989207_15.822935_50.092287_11)
- Obr. č. 35 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-karla-iv-/443125852>
- Obr. č. 36 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112694\\_1&x=15.782137&y=50.031985&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112694_1&x=15.782137&y=50.031985&z=11&t=s)
- Obr. č. 37 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-ceskova/2920976476>
- Obr. č. 38 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112628\\_1&x=15.801254&y=49.999332&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112628_1&x=15.801254&y=49.999332&z=11&t=s)
- Obr. č. 39 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-zborovske-namesti/544579676>
- Obr. č. 40 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112719\\_1&x=15.806868&y=50.027930&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112719_1&x=15.806868&y=50.027930&z=11&t=s)
- Obr. č. 41 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-bachackova/992452700>
- Obr. č. 42 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/d=stre\\_112606\\_1&x=15.783778&y=50.009237&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!/d=stre_112606_1&x=15.783778&y=50.009237&z=11&t=s)
- Obr. č. 43 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-nabrezi-zavodu-miru/2021695580>

- Obr. č. 44 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112766\\_1&x=15.794726&y=49.996067&z=10&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112766_1&x=15.794726&y=49.996067&z=10&t=s)
- Obr. č. 45 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-ohrazenice-skolska/2656342108>
- Obr. č. 46 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112882\\_1&x=15.792171&y=50.030766&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112882_1&x=15.792171&y=50.030766&z=11&t=s)
- Obr. č. 47 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-polabiny-slunecni/3852501084>
- Obr. č. 48 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!x=15.783948&y=50.033412&z=11&t=s&q=slune%25C4%258Dn%25C3%25AD%25C%2520pardubice&qp=15.687781\\_49.979481\\_15.812928\\_50.082572\\_11](http://www.mapy.cz/#!x=15.783948&y=50.033412&z=11&t=s&q=slune%25C4%258Dn%25C3%25AD%25C%2520pardubice&qp=15.687781_49.979481_15.812928_50.082572_11)
- Obr. č. 49 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-bile-predmesti-belobranske-namesti/2516680796>
- Obr. č. 50 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112611\\_1&x=15.775602&y=50.056205&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112611_1&x=15.775602&y=50.056205&z=11&t=s)
- Obr. č. 51 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-smilova/3240136796>
- Obr. č. 52 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112858\\_1&x=15.788907&y=50.022442&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112858_1&x=15.788907&y=50.022442&z=11&t=s)
- Obr. č. 53 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-svitkov-kostnicka/111378524>
- Obr. č. 54 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112722\\_1&x=15.757008&y=50.025100&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112722_1&x=15.757008&y=50.025100&z=11&t=s)
- Obr. č. 55 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-rosice-/2814607452>
- Obr. č. 56 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!x=15.797703&y=50.041089&z=11&t=s&q=rosice%25C%2520pardubice&qp=15.652667\\_49.973784\\_15.777725\\_50.076913\\_11](http://www.mapy.cz/#!x=15.797703&y=50.041089&z=11&t=s&q=rosice%25C%2520pardubice&qp=15.652667_49.973784_15.777725_50.076913_11)
- Obr. č. 57 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-jindriscka/591626332>
- Obr. č. 58 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112681\\_1&x=15.819332&y=50.025253&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112681_1&x=15.819332&y=50.025253&z=11&t=s)
- Obr. č. 59 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-studanka-jana-zajice/3517091932>
- Obr. č. 60 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112691\\_1&x=15.832569&y=50.028612&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112691_1&x=15.832569&y=50.028612&z=11&t=s)
- Obr. č. 61 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-zelene-predmesti-lexova/3127738460>
- Obr. č. 62 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!d=stre\\_112761\\_1&x=15.794566&y=50.013481&z=11&t=s](http://www.mapy.cz/#!d=stre_112761_1&x=15.794566&y=50.013481&z=11&t=s)

Obr. č. 63 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-studanka-lidmily-male/254050396>

Obr. č. 64 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!x=15.803282&y=50.040619&z=11&t=s&q=lidmil&qp=15.690211\\_49.962198\\_15.815319\\_50.065287\\_11](http://www.mapy.cz/#!x=15.803282&y=50.040619&z=11&t=s&q=lidmil&qp=15.690211_49.962198_15.815319_50.065287_11)

Obr. č. 65 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/pardubice-svitkov-/1685622876>

Obr. č. 66 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
<http://www.mapy.cz/#!q=sv%25C3%25ADtkov&t=s&x=15.811852&y=50.032069&z=11>

Obr. č. 67 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-jana-palacha/898015324>

Obr. č. 68 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.811859&y=50.032501&d=stre\\_112660\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.811859&y=50.032501&d=stre_112660_1)

Obr. č. 69 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-s--k--neumanna/3416764508>

Obr. č. 70 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.816023&y=50.027722&q=ulice%2520S.%2520K.%2520Neumanna%2520C%2520Pardubice&qp=15.774611\\_50.022394\\_15.785017\\_50.028764\\_14&d=stre\\_112868\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.816023&y=50.027722&q=ulice%2520S.%2520K.%2520Neumanna%2520C%2520Pardubice&qp=15.774611_50.022394_15.785017_50.028764_14&d=stre_112868_1)

Obr. č. 71 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-bile-predmesti-bezdickova/2750849116>

Obr. č. 72 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.832860&y=50.032496&d=stre\\_112612\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.832860&y=50.032496&d=stre_112612_1)

Obr. č. 73 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-bile-predmesti-sakarova/1700090716>

Obr. č. 74 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.829491&y=50.031512&d=stre\\_112845\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.829491&y=50.031512&d=stre_112845_1)

Obr. č. 75 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-sokolovska/3343294556>

Obr. č. 76 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.818531&y=50.030727&q=Sokolovsk%25C3%25A1%2520C%2520pardubice&qp=15.745995\\_50.006320\\_15.829265\\_50.057273\\_11&d=stre\\_112859\\_0\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.818531&y=50.030727&q=Sokolovsk%25C3%25A1%2520C%2520pardubice&qp=15.745995_50.006320_15.829265_50.057273_11&d=stre_112859_0_1)

Obr. č. 77 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-bile-predmesti-ve-lhotkach/1402445916>

Obr. č. 78 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-02-25] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.822343&y=50.031563&d=stre\\_112917\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.822343&y=50.031563&d=stre_112917_1)

Obr. č. 79 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-pichlova/1480368220>

Obr. č. 80 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.868156&y=50.020005&d=stre\\_112807\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.868156&y=50.020005&d=stre_112807_1)

Obr. č. 81 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-sladkovskeho/3518865500>



Obr. č. 82 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.816847&y=50.036783&q=ulice%2520Sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&qp=15.769461\\_50.032088\\_15.779869\\_50.038458\\_14&d=stre\\_112853\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.816847&y=50.036783&q=ulice%2520Sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&qp=15.769461_50.032088_15.779869_50.038458_14&d=stre_112853_1)

Obr. č. 83 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-sladkovskeho/3743761244>

Obr. č. 84 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.816847&y=50.036783&q=ulice%2520Sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&qp=15.769461\\_50.032088\\_15.779869\\_50.038458\\_14&d=stre\\_112853\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.816847&y=50.036783&q=ulice%2520Sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&qp=15.769461_50.032088_15.779869_50.038458_14&d=stre_112853_1)

Obr. č. 85 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-bile-predmesti-sakarova/1579786332>

Obr. č. 86 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.829491&y=50.031512&d=stre\\_112845\\_1](http://www.mapy.cz/#!z=11&t=s&x=15.829491&y=50.031512&d=stre_112845_1)

Obr. č. 87 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-sokolovska/3971518556>

Obr. č. 88 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=ulice%2520sokolovsk%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.813892&y=50.047021&z=11&d=stre\\_112859\\_1&qp=15.742318\\_50.017640\\_15.770151\\_50.028108\\_14](http://www.mapy.cz/#!q=ulice%2520sokolovsk%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.813892&y=50.047021&z=11&d=stre_112859_1&qp=15.742318_50.017640_15.770151_50.028108_14)

Obr. č. 89 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-sokolovska/2226688092>

Obr. č. 90 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=ulice%2520sokolovsk%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.813892&y=50.047021&z=11&d=stre\\_112859\\_1&qp=15.742318\\_50.017640\\_15.770151\\_50.028108\\_14](http://www.mapy.cz/#!q=ulice%2520sokolovsk%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.813892&y=50.047021&z=11&d=stre_112859_1&qp=15.742318_50.017640_15.770151_50.028108_14)

Obr. č. 91 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice--very-junkove/3987247196>

Obr. č. 92 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.806573&y=50.036999&z=11&d=stre\\_112918\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.806573&y=50.036999&z=11&d=stre_112918_1)

Obr. č. 93 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-polabiny-na-labisti/3514339420>

Obr. č. 94 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.803553&y=50.043495&z=11&d=stre\\_140751\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.803553&y=50.043495&z=11&d=stre_140751_1)

Obr. č. 95 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-devotyho/283742300>

Obr. č. 96 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.801755&y=50.016022&z=11&d=stre\\_112633\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.801755&y=50.016022&z=11&d=stre_112633_1)

Obr. č. 97 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-sokolovska/1803128924>

Obr. č. 98 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.803553&y=50.043495&z=11&d=stre\\_140751\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.803553&y=50.043495&z=11&d=stre_140751_1)

Obr. č. 99 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-artura-krause/1989840988>

- Obr. č. 100 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807366&y=50.044332&z=11&d=stre\\_112633\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807366&y=50.044332&z=11&d=stre_112633_1)
- Obr. č. 101 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-bile-predmesti-polska/116035676>
- Obr. č. 102 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.813510&y=50.037670&z=11&d=stre\\_112821\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.813510&y=50.037670&z=11&d=stre_112821_1)
- Obr. č. 103 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-svobody/2015141980>
- Obr. č. 104 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=ulice%2520Svobody%252C%2520pardubice&t=s&x=15.819164&y=50.041659&z=11&d=stre\\_112876\\_0\\_1&qp=15.587935\\_49.990248\\_15.810549\\_50.074099\\_11](http://www.mapy.cz/#!q=ulice%2520Svobody%252C%2520pardubice&t=s&x=15.819164&y=50.041659&z=11&d=stre_112876_0_1&qp=15.587935_49.990248_15.810549_50.074099_11)
- Obr. č. 105 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-17] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-pichlova/3677089884>
- Obr. č. 106 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-17] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.820667&y=50.011860&z=11&d=stre\\_112807\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.820667&y=50.011860&z=11&d=stre_112807_1)
- Obr. č. 107 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-polabiny-druzby/2281930844>
- Obr. č. 108 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.789854&y=50.025745&z=11&d=stre\\_112640\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.789854&y=50.025745&z=11&d=stre_112640_1)
- Obr. č. 109 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice--na-drazce/4248862812>
- Obr. č. 110 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.817197&y=50.044263&z=11&d=stre\\_112769\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.817197&y=50.044263&z=11&d=stre_112769_1)
- Obr. č. 111 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-drazkovice-/312574044>
- Obr. č. 112 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.791204&y=49.999113&z=11&d=ward\\_2189\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.791204&y=49.999113&z=11&d=ward_2189_1)
- Obr. č. 113 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-studanka-very-junkove/2760015964>
- Obr. č. 114 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.791131&y=50.049049&z=11&d=stre\\_112918\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.791131&y=50.049049&z=11&d=stre_112918_1)
- Obr. č. 115 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-17--listopadu/2651684956>
- Obr. č. 116 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=17.%2520listopadu%252C%2520pardubice&t=s&x=15.793616&y=50.023561&z=11&qp=15.686702\\_49.997764\\_15.811895\\_50.100856\\_11](http://www.mapy.cz/#!q=17.%2520listopadu%252C%2520pardubice&t=s&x=15.793616&y=50.023561&z=11&qp=15.686702_49.997764_15.811895_50.100856_11)
- Obr. č. 117 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-zelene-predmesti-josefa-ressla/1723695196>
- Obr. č. 118 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.770899&y=49.999825&z=11&d=stre\\_112662\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.770899&y=49.999825&z=11&d=stre_112662_1)

Obr. č. 119 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-svitkov-dubova/1452179548>

Obr. č. 120 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=dubov%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.794400&y=50.003408&z=11&qp=15.666599\\_49.948521\\_15.791620\\_50.051636\\_11](http://www.mapy.cz/#!q=dubov%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.794400&y=50.003408&z=11&qp=15.666599_49.948521_15.791620_50.051636_11)

Obr. č. 121 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-studanka-ludka-matury/1956610140>

Obr. č. 122 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.828908&y=50.023602&z=11&d=stre\\_112877\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.828908&y=50.023602&z=11&d=stre_112877_1)

Obr. č. 123 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice-trnova-bohdanecska/2567536732>

Obr. č. 124 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.779478&y=50.033298&z=11&d=stre\\_112615\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.779478&y=50.033298&z=11&d=stre_112615_1)

Obr. č. 125 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/pardubice--na-drazce/806129756>

Obr. č. 126 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.792715&y=50.023135&z=11&d=stre\\_112769\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.792715&y=50.023135&z=11&d=stre_112769_1)

Obr. č. 127 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-bile-predmesti-dasicka/1362661468>

Obr. č. 128 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.863501&y=50.059326&z=11&d=stre\\_112630\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.863501&y=50.059326&z=11&d=stre_112630_1)

Obr. č. 129 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-bile-predmesti-na-drazce/3847786588>

Obr. č. 130 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.792715&y=50.023135&z=11&d=stre\\_112769\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.792715&y=50.023135&z=11&d=stre_112769_1)

Obr. č. 131 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-sladkovskeho/3038416988>

Obr. č. 132 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&t=s&x=15.767249&y=50.036977&z=11&qp=15.758974\\_50.008107\\_15.884348\\_50.111119\\_11](http://www.mapy.cz/#!q=sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&t=s&x=15.767249&y=50.036977&z=11&qp=15.758974_50.008107_15.884348_50.111119_11)

Obr. č. 133 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-bile-predmesti-dasicka/3389689948>

Obr. č. 134 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.863501&y=50.059326&z=11&d=stre\\_112630\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.863501&y=50.059326&z=11&d=stre_112630_1)

Obr. č. 135 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-hronovicka/415539292>

Obr. č. 136 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.792639&y=50.032058&z=11&d=stre\\_112671\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.792639&y=50.032058&z=11&d=stre_112671_1)

Obr. č. 137 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-bile-predmesti-bulharska/2420482140>

- Obr. č. 138 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.808871&y=50.054107&z=11&d=stre\\_112623\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.808871&y=50.054107&z=11&d=stre_112623_1)
- Obr. č. 139 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-democraticke-mladeze/2223415388>
- Obr. č. 140 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.785950&y=50.005481&z=11&d=stre\\_112631\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.785950&y=50.005481&z=11&d=stre_112631_1)
- Obr. č. 141 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-macanova/3565592668>
- Obr. č. 142 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.775884&y=50.018212&z=11&d=stre\\_112747\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.775884&y=50.018212&z=11&d=stre_112747_1)
- Obr. č. 143 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-arnosta-z-pardubic/878092380>
- Obr. č. 144 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.793595&y=50.008738&z=11&d=stre\\_112605\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.793595&y=50.008738&z=11&d=stre_112605_1)
- Obr. č. 145 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-pardubice-stare-mesto-pernstynska/3618521948>
- Obr. č. 146 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807226&y=50.035987&z=11&d=stre\\_112805\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807226&y=50.035987&z=11&d=stre_112805_1)
- Obr. č. 147 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-v-raji/729391196>
- Obr. č. 148 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807540&y=50.028070&z=11&d=stre\\_112922\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807540&y=50.028070&z=11&d=stre_112922_1)
- Obr. č. 149 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-polabiny-brozikova/4005986396>
- Obr. č. 150 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=Bro%25C5%25BE%25C3%25ADkova%252C%2520pardubice&t=s&x=15.728791&y=50.049889&z=11&qp=15.703140\\_49.976799\\_15.828313\\_50.079873\\_11](http://www.mapy.cz/#!q=Bro%25C5%25BE%25C3%25ADkova%252C%2520pardubice&t=s&x=15.728791&y=50.049889&z=11&qp=15.703140_49.976799_15.828313_50.079873_11)
- Obr. č. 151 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-sladkovskeho/1911726172>
- Obr. č. 152 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&t=s&x=15.784875&y=50.008078&z=11&qp=15.624426\\_49.998547\\_15.749489\\_50.101707\\_11](http://www.mapy.cz/#!q=sladkovsk%25C3%25A9ho%252C%2520pardubice&t=s&x=15.784875&y=50.008078&z=11&qp=15.624426_49.998547_15.749489_50.101707_11)
- Obr. č. 153 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-hronovicka/2531106908>
- Obr. č. 154 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807429&y=50.021451&z=11&d=stre\\_112671\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.807429&y=50.021451&z=11&d=stre_112671_1)
- Obr. č. 155 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-nabrezi-zavodu-miru/2010624092>
- Obr. č. 156 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.787141&y=50.023749&z=11&d=stre\\_112766\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.787141&y=50.023749&z=11&d=stre_112766_1)

- Obr. č. 157 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-jiraskova/3502485596>
- Obr. č. 158 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/q=jir%25C3%25A1skova%252C%2520pardubice&t=s&x=15.867795&y=50.049509&z=11&qp=15.682772\\_49.972459\\_15.807890\\_50.075556\\_11](http://www.mapy.cz/#!/q=jir%25C3%25A1skova%252C%2520pardubice&t=s&x=15.867795&y=50.049509&z=11&qp=15.682772_49.972459_15.807890_50.075556_11)
- Obr. č. 159 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-democraticke-mladeze/3899371612>
- Obr. č. 160 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.798759&y=50.010430&z=11&d=stre\\_112631\\_1](http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.798759&y=50.010430&z=11&d=stre_112631_1)
- Obr. č. 161 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-trida-miru/3832238940>
- Obr. č. 162 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.810085&y=50.019993&z=11&d=stre\\_112893\\_1](http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.810085&y=50.019993&z=11&d=stre_112893_1)
- Obr. č. 163 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-palackeho-trida/3242550108>
- Obr. č. 164 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.800383&y=50.027544&z=11&d=stre\\_112800\\_1](http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.800383&y=50.027544&z=11&d=stre_112800_1)
- Obr. č. 165 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-hronovicka/3844563804>
- Obr. č. 166 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-06] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.801051&y=50.027395&z=11&d=stre\\_112671\\_1](http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.801051&y=50.027395&z=11&d=stre_112671_1)
- Obr. č. 167 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-03-11] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-pernerova/1814852444>
- Obr. č. 168 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.804473&y=50.018305&z=11&d=stre\\_112804\\_1](http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.804473&y=50.018305&z=11&d=stre_112804_1)
- Obr. č. 169 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-18] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-polabiny-lidicka/2887024732>
- Obr. č. 170 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/q=lidick%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.783067&y=50.020466&z=11&qp=15.700097\\_49.967032\\_15.825238\\_50.070110\\_11](http://www.mapy.cz/#!/q=lidick%25C3%25A1%252C%2520pardubice&t=s&x=15.783067&y=50.020466&z=11&qp=15.700097_49.967032_15.825238_50.070110_11)
- Obr. č. 171 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-polabiny-kpt--batose/1866498140>
- Obr. č. 172 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.796500&y=50.022390&z=11&d=stre\\_112843\\_1](http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.796500&y=50.022390&z=11&d=stre_112843_1)
- Obr. č. 173 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-trnova-jozefa-gabcika/3297935452>
- Obr. č. 174 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.798530&y=50.063965&z=11&d=stre\\_152789\\_1](http://www.mapy.cz/#!/t=s&x=15.798530&y=50.063965&z=11&d=stre_152789_1)
- Obr. č. 175 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-polabiny-lonkova/867336284>





Obr. č. 176 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.798530&y=50.063965&z=11&d=stre\\_152789\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.798530&y=50.063965&z=11&d=stre_152789_1)

Obr. č. 177 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-bile-predmesti-dasicka/2993455196>

Obr. č. 178 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.838738&y=50.036483&z=11&d=stre\\_112630\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.838738&y=50.036483&z=11&d=stre_112630_1)

Obr. č. 179 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-cihejna-k-rozvodne/553156700>

Obr. č. 180 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.797154&y=50.034905&z=11&d=stre\\_112942\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.797154&y=50.034905&z=11&d=stre_112942_1)

Obr. č. 181 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-polabiny-belehradska/2326106204>

Obr. č. 182 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.786803&y=50.030371&z=11&d=stre\\_112609\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.786803&y=50.030371&z=11&d=stre_112609_1)

Obr. č. 183 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-havlickova/353734748>

Obr. č. 184 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!q=havl%25C3%25AD%25C4%258Dkova%252C%2520pardubice&t=s&x=15.808732&y=50.005900&z=11&qp=15.682419\\_49.979081\\_15.807554\\_50.082178\\_11](http://www.mapy.cz/#!q=havl%25C3%25AD%25C4%258Dkova%252C%2520pardubice&t=s&x=15.808732&y=50.005900&z=11&qp=15.682419_49.979081_15.807554_50.082178_11)

Obr. č. 185 - Sreality.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/pardubice-zelene-predmesti-sukova-trida/3393228892>

Obr. č. 186 - Mapy.cz [online]. [cit. 2014-05-08] Dostupné z:  
[http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.779154&y=50.039147&z=14&d=stre\\_112765\\_1](http://www.mapy.cz/#!t=s&x=15.779154&y=50.039147&z=14&d=stre_112765_1)

## 11 SEZNAM ZKRATEK

NOZ Nový občanský zákoník

ČR Česká republika

MHD Městská hromadná doprava

Kč Korun českých

m<sup>2</sup> metr čtverečný

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

SFRB Státní fond rozvoje bydlení

## 12 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Znak Pardubic .....	41
Obr. č. 2: Mapa Pardubic .....	42
Obr. č. 4: Východočeské divadlo .....	47
Obr. č. 5: Pardubické krematorium .....	48
Obr. č. 6: Pardubický zámek .....	48
Obr. č. 3: Pernštýnské náměstí s městskou radnicí .....	49
Obr. č. 7: Ukázka interiéru .....	50
Obr. č. 8: : Poloha bytu v Pardubicích .....	50
Obr. č. 9: Pohled na dům .....	50
Obr. č. 10: Poloha bytu v Pardubicích .....	50
Obr. č. 11: Ukázka interiéru .....	51
Obr. č. 12: : Poloha bytu v Pardubicích .....	51
Obr. č. 13: Pohled na dům .....	51
Obr. č. 14: Poloha bytu v Pardubicích .....	51
Obr. č. 15: Pohled na dům.....	52
Obr. č. 16: : Poloha bytu v Pardubicích.....	52
Obr. č. 17: Pohled na dům.....	52
Obr. č. 18: Poloha bytu v Pardubicích.....	52
Obr. č. 19: : Pohled na dům.....	53
Obr. č. 20: : Poloha bytu v Pardubicích.....	53
Obr. č. 21: Pohled na dům.....	53
Obr. č. 22: Poloha bytu v Pardubicích.....	53
Obr. č. 23: Pohled na dům.....	54
Obr. č. 24: : Poloha bytu v Pardubicích.....	54
Obr. č. 25: Pohled na dům.....	54
Obr. č. 26: Poloha bytu v Pardubicích.....	54
Obr. č. 27: Ukázka interiéru .....	55
Obr. č. 28: : Poloha bytu v Pardubicích.....	55
Obr. č. 29: Pohled na dům.....	55
Obr. č. 30: Poloha bytu v Pardubicích.....	55
Obr. č. 31: Pohled na dům.....	56
Obr. č. 32: : Poloha bytu v Pardubicích.....	56

Obr. č. 33: Pohled na dům.....	56
Obr. č. 34: Poloha bytu v Pardubicích.....	56
Obr. č. 35: Ukázka interiéru .....	57
Obr. č. 36: : Poloha bytu v Pardubicích.....	57
Obr. č. 37: Pohled na dům .....	57
Obr. č. 38: Poloha bytu v Pardubicích.....	57
Obr. č. 39: Ukázka interiéru .....	58
Obr. č. 40: : Poloha bytu v Pardubicích.....	58
Obr. č. 41: Pohled na dům.....	58
Obr. č. 42: Poloha bytu v Pardubicích.....	58
Obr. č. 43: Pohled na dům.....	59
Obr. č. 44: : Poloha bytu v Pardubicích.....	59
Obr. č. 45: Pohled na dům.....	59
Obr. č. 46: Poloha bytu v Pardubicích.....	59
Obr. č. 47: Ukázka interiéru .....	60
Obr. č. 48: : Poloha bytu v Pardubicích.....	60
Obr. č. 49: Ukázka interiéru .....	60
Obr. č. 50: Poloha bytu v Pardubicích.....	60
Obr. č. 51: Ukázka interiéru .....	61
Obr. č. 52: : Poloha bytu v Pardubicích.....	61
Obr. č. 53: Pohled na dům.....	61
Obr. č. 54: Poloha bytu v Pardubicích.....	61
Obr. č. 55: Ukázka interiéru .....	62
Obr. č. 56: : Poloha bytu v Pardubicích.....	62
Obr. č. 57: Pohled na dům.....	62
Obr. č. 58: Poloha bytu v Pardubicích.....	62
Obr. č. 59: Pohled na dům.....	63
Obr. č. 60: : Poloha bytu v Pardubicích.....	63
Obr. č. 61: Ukázka interiéru .....	63
Obr. č. 62: Poloha bytu v Pardubicích.....	63
Obr. č. 63: Pohled na dům.....	64
Obr. č. 64: : Poloha bytu v Pardubicích .....	64
Obr. č. 65: Pohled na dům.....	64
Obr. č. 66: Poloha bytu v Pardubicích.....	64
Obr. č. 67: Ukázka interiéru .....	65

Obr. č. 68: Poloha bytu v Pardubicích.....	65
Obr. č. 69: Pohled na dům.....	65
Obr. č. 70: Poloha bytu v Pardubicích.....	65
Obr. č. 71: Pohled na dům.....	66
Obr. č. 72: Poloha bytu v Pardubicích.....	66
Obr. č. 73: Pohled na dům.....	66
Obr. č. 74: Poloha bytu v Pardubicích.....	66
Obr. č. 75: Pohled na dům.....	67
Obr. č. 76: Poloha bytu v Pardubicích.....	67
Obr. č. 77: Pohled na dům.....	67
Obr. č. 78: Poloha bytu v Pardubicích.....	67
Obr. č. 79: Pohled na dům.....	68
Obr. č. 80: Poloha bytu v Pardubicích.....	68
Obr. č. 81: Pohled na dům.....	68
Obr. č. 82: Poloha bytu v Pardubicích.....	68
Obr. č. 83: Ukázka interiéru .....	69
Obr. č. 84: Poloha bytu v Pardubicích.....	69
Obr. č. 85: Pohled na dům.....	69
Obr. č. 86: Poloha bytu v Pardubicích.....	69
Obr. č. 87: Pohled na dům.....	70
Obr. č. 88: Poloha bytu v Pardubicích.....	70
Obr. č. 89: Ukázka interiéru .....	70
Obr. č. 90: Poloha bytu v Pardubicích.....	70
Obr. č. 91: Pohled na dům.....	71
Obr. č. 92: Poloha bytu v Pardubicích.....	71
Obr. č. 93: Pohled na dům.....	71
Obr. č. 94: Poloha bytu v Pardubicích.....	71
Obr. č. 95: Pohled na dům.....	72
Obr. č. 96: Poloha bytu v Pardubicích.....	72
Obr. č. 97: Ukázka interiéru .....	72
Obr. č. 98: Poloha bytu v Pardubicích.....	72
Obr. č. 99: Ukázka interiéru .....	73
Obr. č. 100: Poloha bytu v Pardubicích.....	73
Obr. č. 101: Ukázka interiéru .....	73
Obr. č. 102: Poloha bytu v Pardubicích.....	73

Obr. č. 103: Pohled na dům .....	74
Obr. č. 104: Poloha bytu v Pardubicích.....	74
Obr. č. 105: Pohled na dům .....	74
Obr. č. 106: Poloha bytu v Pardubicích.....	74
Obr. č. 107: Pohled na dům .....	75
Obr. č. 108: Poloha bytu v Pardubicích.....	75
Obr. č. 109: Ukázka interiéru .....	75
Obr. č. 110: Poloha bytu v Pardubicích.....	75
Obr. č. 111: Pohled na dům .....	76
Obr. č. 112: Poloha bytu v Pardubicích.....	76
Obr. č. 113: Pohled na dům .....	76
Obr. č. 114: Poloha bytu v Pardubicích.....	76
Obr. č. 115: Pohled na dům .....	77
Obr. č. 116: Poloha bytu v Pardubicích.....	77
Obr. č. 117: Pohled na dům .....	77
Obr. č. 118: Poloha bytu v Pardubicích.....	77
Obr. č. 119: Ukázka interiéru .....	78
Obr. č. 120: Poloha bytu v Pardubicích.....	78
Obr. č. 121: Ukázka interiéru .....	78
Obr. č. 122: Poloha bytu v Pardubicích.....	78
Obr. č. 123: Ukázka interiéru .....	79
Obr. č. 124: Poloha bytu v Pardubicích.....	79
Obr. č. 125: Pohled na dům .....	79
Obr. č. 126: Poloha bytu v Pardubicích.....	79
Obr. č. 127: Ukázka interiéru .....	80
Obr. č. 128: Poloha bytu v Pardubicích.....	80
Obr. č. 129: Ukázka interiéru .....	80
Obr. č. 130: Poloha bytu v Pardubicích.....	80
Obr. č. 131: Ukázka interiéru .....	81
Obr. č. 132: Poloha bytu v Pardubicích.....	81
Obr. č. 133: Pohled na dům .....	81
Obr. č. 134: Poloha bytu v Pardubicích.....	81
Obr. č. 135: Ukázka interiéru .....	82
Obr. č. 136: Poloha bytu v Pardubicích.....	82
Obr. č. 137: Pohled na dům .....	82



Obr. č. 138: Poloha bytu v Pardubicích.....	82
Obr. č. 139: Pohled na dům .....	83
Obr. č. 140: Poloha bytu v Pardubicích.....	83
Obr. č. 141: Pohled na dům .....	83
Obr. č. 142: Poloha bytu v Pardubicích.....	83
Obr. č. 143: Pohled na dům .....	84
Obr. č. 144: Poloha bytu v Pardubicích.....	84
Obr. č. 145: Ukázka interiéru .....	84
Obr. č. 146: Poloha bytu v Pardubicích.....	84
Obr. č. 147: Pohled na dům .....	85
Obr. č. 148: Poloha bytu v Pardubicích.....	85
Obr. č. 149: Pohled na dům .....	85
Obr. č. 150: Poloha bytu v Pardubicích.....	85
Obr. č. 151: Ukázka interiéru .....	86
Obr. č. 152: Poloha bytu v Pardubicích.....	86
Obr. č. 153: Pohled na dům .....	86
Obr. č. 154: Poloha bytu v Pardubicích.....	86
Obr. č. 155: Pohled na dům .....	87
Obr. č. 156: Poloha bytu v Pardubicích.....	87
Obr. č. 157: Pohled na dům .....	87
Obr. č. 158: Poloha bytu v Pardubicích.....	87
Obr. č. 159: Pohled na dům .....	88
Obr. č. 160: Poloha bytu v Pardubicích.....	88
Obr. č. 161: Pohled na dům .....	88
Obr. č. 162: Poloha bytu v Pardubicích.....	88
Obr. č. 163: Pohled na dům .....	89
Obr. č. 164: Poloha bytu v Pardubicích.....	89
Obr. č. 165: Pohled na dům .....	89
Obr. č. 166: Poloha bytu v Pardubicích.....	89
Obr. č. 167: Pohled na dům .....	90
Obr. č. 168: Poloha bytu v Pardubicích.....	90
Obr. č. 169 Ukázka interiéru .....	90
Obr. č. 170: Poloha bytu v Pardubicích.....	90
Obr. č. 171: Pohled na dům .....	91
Obr. č. 172: Poloha bytu v Pardubicích.....	91

Obr. č. 173: Pohled na dům .....	91
Obr. č. 174: Poloha bytu v Pardubicích.....	91
Obr. č. 175: Pohled na dům .....	92
Obr. č. 176: Poloha bytu v Pardubicích.....	92
Obr. č. 177: Pohled na dům .....	92
Obr. č. 178: Poloha bytu v Pardubicích.....	92
Obr. č. 179: Ukázka interiéru .....	93
Obr. č. 180: Poloha bytu v Pardubicích.....	93
Obr. č. 181: Pohled na dům .....	93
Obr. č. 182: Poloha bytu v Pardubicích.....	93
Obr. č. 183: Pohled na dům .....	94
Obr. č. 184: Poloha bytu v Pardubicích.....	94
Obr. č. 185: Pohled na dům .....	94
Obr. č. 186: Poloha bytu v Pardubicích .....	94
Obr. č. 187: Cenová mapa pronájmů bytu 1+1 v Pardubicích.....	105
Obr. č. 188: Cenová mapa pronájmů bytu 2+1 v Pardubicích.....	115
Obr. č. 189: Cenová mapa pronájmů bytu 3+1 v Pardubicích.....	125

## 13 SEZNAM TABULEK

Tab č. 1: Městské obvody.....	44
Tab č. 2: Přehled bytů a rozbor bytů 1+1 .....	97
Tab č. 3: Přehled nájemného bytů 1+1 .....	98
Tab č. 4: Grubbsův test pro byty 1+1 .....	99
Tab č. 5: Souhrn nájemného 1+1.....	103
Tab č. 6: Přehled průměrného nájemného dle vybraných kritérií, součty položek pro byty 1+1 .....	104
Tab č. 7: Intervaly cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 1+1 .....	104
Tab č. 8: Přehled podlahové plochy dle vybraných kritérií pro byty 1+1 .....	106
Tab č. 9: Přehled a rozbor bytů 2+1 .....	108
Tab č. 10: Přehled nájemného 2+1 .....	109
Tab č. 11: Grubbsův test 2+1 .....	109
Tab č. 12: Souhrn nájemného 2+1.....	113
Tab č. 13: Přehled průměrného nájemného dle vybraných kritérií, součty položek pro byty 2+1 .....	114
Tab č. 14: Intervaly cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 2+1 ...	114
Tab č. 15: Přehled podlahové plochy dle vybraných kritérií pro byty 2+1 .....	116

Tab č. 16: Přehled a rozbor bytů 3+1 .....	117
Tab č. 17: Přehled nájemného 3+1 .....	118
Tab č. 18: Grubssův test pro byty 3+1 .....	119
Tab č. 19: Souhrn nájemného 3+1 .....	123
Tab č. 20: Přehled průměrného nájemného dle vybraných kritérií, součty položek pro byty 3+1 .....	124
Tab č. 21: Intervaly cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 3+1 ...	124
Tab č. 22: Přehled podlahové plochy dle vybraných kritérií pro byty 3+1 .....	126
Tab č. 23: Rozdělení výše nájmů dle vybavenosti domu výtahem .....	128
Tab č. 24: Podlahové plochy jednotlivých bytů a výše měsíčního nájemného za 1 m <sup>2</sup> .....	130
Tab č. 25: Přehled průměrného nájemného a průměrné podlahové plochy .....	131

## 14 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Grafický přehled konstrukcí bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 1+1 .....	100
Graf č. 2: Grafický přehled stavu bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 1+1 .....	101
Graf č. 3: Grafický přehled vybavení bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 1+1 .....	102
Graf č. 4: Grafický popis intervalů cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 1+1 .....	106
Graf č. 5: Grafický přehled konstrukcí bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 2+1 .....	110
Graf č. 6: Grafický přehled stavu bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 2+1 .....	111
Graf č. 7: Grafický přehled vybavení bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 2+1 .....	112
Graf č. 8: Grafický popis intervalů cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 2+1 .....	116
Graf č. 9: Grafický přehled konstrukcí bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 3+1 .....	120
Graf č. 10: Grafický přehled stavu bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 3+1 .....	121
Graf č. 11: Grafický přehled vybavení bytů a jejich nájemné za 1m <sup>2</sup> 3+1 .....	122
Graf č. 12: Grafický popis intervalů cenového rozpětí nájemného a množství bytů v daném intervalu pro byty 3+1 .....	126
Graf č. 13: Vliv výše nájmů na vybavenosti domu výtahem .....	127
Graf č. 14: Vliv vybraných kritérií na průměrné měsíční nájemné .....	129
Graf č. 15: Vliv velikostní kategorie na výši průměrného měsíčního nájemného za 1m <sup>2</sup> .....	131